

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

IZABELA DOLORES CEBIN BASSANI

**ANÁLISE DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE
SERRA (ES): ESTUDO DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS**

VITÓRIA
2016

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

IZABELA DOLORES CEBIN BASSANI

**ANÁLISE DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE
SERRA (ES): ESTUDO DOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo como requisito parcial para a obtenção do título em Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Teixeira de Campos Júnior.

VITÓRIA
2016

Dados Internacionais de Catalogação-na-publicação (CIP) (Biblioteca Central da Universidade Federal do Espírito Santo, ES, Brasil)

Bassani, Izabela Dolores Cebin, 1991-

B317a Análise da reestruturação imobiliária no município de Serra (ES) : estudo dos condomínios industriais / Izabela Dolores Cebin Bassani. – 2016.

193 f. : il.

Orientador: Carlos Teixeira de Campos Júnior.

Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais.

1. Industrialização. 2. Indústrias. 3. Mercado imobiliário - Serra (ES). 4. Condomínios industriais. I. Campos Júnior, Carlos Teixeira de. II. Universidade Federal do Espírito Santo. Centro de Ciências Humanas e Naturais. III. Título.

CDU: 91

***Aos meus amores,
Laura Maria, Sebastião Carlos e Rafael.***

AGRADECIMENTOS

Ao querido Professor Carlos Teixeira de Campos Júnior, que com muita paciência, desde os primeiros períodos da graduação me orientou e me abriu os caminhos para a pesquisa geográfica e foi, sem dúvidas, o principal expoente da problematização desta pesquisa. Não há palavras para expressar minha gratidão e o meu apreço pelo mestre e pessoa maravilhosa que sempre foi e é!

Ao professor Luís Carlos Tosta dos Reis que desde a graduação me ensinou a importância e o apreço à teoria da Geografia e pelos apontamentos em minha qualificação.

A todos os professores da graduação em geografia da Ufes, que foram essenciais para que este momento chegasse.

Ao querido professor Mauricio Sabadini (pela qualificação, e pela paciência com uma leitora iniciante de Marx);

Aos professores das disciplinas cursadas no mestrado: Cláudio Zanoteli (pelas ótimas conversas no Simpurb e na disciplina), Eneida Mendonça (pela aproximação com o conceito de paisagem), Aurélia Castiglioni (pelos estudos demográficos) Aos amigos do mestrado, e a turma de 2014.

À Rose (Garota da Bike) pela amizade sincera, hospedagem carinhosa e consultoria sobre as normas da ABNT (amamos você!); ao Daniel pela troca de informações e shapes sobre Serra; a Mirian pela consultoria jurídica; ao **Vanderson** (VANDINHO!!!) pela amizade e consultoria para assuntos urbanos desde a graduação; ao Francismar pelos textos sobre renda da terra; ao Rafa Espinoza por me fazer conhecer a epígrafe deste trabalho; Filipe, Ana Carolina, James, Vanessa, Douglas Bonela, Rafa (JUJU), Rafa Fafá e Thiago Perci, por todo apoio.

Ao Diego Monteiro e Francine pela consultoria em Geoprocessamento;

Aos amigos de longa data e os mais recentes, Sebastião (Paulo), Bruna G., Morgana, Daniela Oliveira, Selminha (pela correção deste texto e pelos momentos sempre descontraídos), Ernandes, Rafa (Filosofia) e Thiago Guerim (saudades imensas);

À toda a minha família pelo apoio essencial (Cebin's e Bassani's), sobretudo meus pais e minha Tia Regina, sem a qual nada disso teria sido possível.

Aos pequenos pelos momentos de extrema alegria (Arthur, Vítor, Enzo, Maria Antonia e Carol);

Às queridas Izadora e Luciana pelos abraços sinceros e carinho imensurável;

À minha família dois, do Morro do Quadro;

Ao Rodolfo Finatti pelas conversas e esclarecimentos sobre o tema;

À Turma Capitalismo e Sociedade, em especial a Livia, Polly, Adriana, Elizete, Camila e Fernanda.

A todos os empresários e gestores que me concederam entrevistas;

À Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Serra;

À Suppin;

Ao Rafa Monteiro, meu amor, pelo apoio incondicional, pelas leituras e discussões infinitas, pela ajuda nos trabalhos de campo e pela companhia imensuravelmente enriquecedora e feliz nestes últimos meses. Agradeço ainda pelas palavras amigas, o cuidado e a capacidade de me fazer entender muitas coisas novas.

À Capes pelo financiamento dessa pesquisa;

Ao PPGG-Ufes por essa oportunidade única e enriquecedora;

Ao ex-coordenador do PPGG Cláudio Zanoteli por toda sua dedicação e amor à Geografia e ao nosso novo coordenador Carlos Queiroz.

Lá Vem A Cidade

(Lenine)

*Eu vim plantar meu castelo
Naquela serra de lá,
Onde daqui a cem anos
Vai ser uma beira-mar...*

*Vi a cidade passando,
Rugindo, através de mim...
Cada vida
Era uma batida
Dum imenso tamborim.
Eu era o lugar, ela era a viagem
Cada um era real, cada outro era miragem.*

*Eu era transparente, era gigante
Eu era a cruz entre o sempre e o instante.
Letras misturadas com metal
E a cidade crescia como um animal,
Em estruturas postiças,
Sobre areias movediças,
Sobre ossadas e carniças,
Sobre o pântano que cobre o sambaqui...
Sobre o país ancestral
Sobre a folha do jornal
Sobre a cama de casal onde eu venci.*

*Vi a cidade fervendo
Na emulsão da retina.
Crepitar de vida ardendo,
Mariposa e lamparina.
A cidade ensurdecia,
Rugia como um incêndio,
Era veneno e vacina...*

*Esse ruído
São os séculos pingando...
E as cidades crescendo e se cruzando
Como círculos na água da lagoa.
E eu vi nuvens de poeira
E vi uma tribo inteira
Fugindo em toda carreira
Pisando em roça e fogueira
Ganhando uma ribanceira...
E a cidade vinha vindo,
A cidade vinha andando,
A cidade intumescendo:
Crescendo... se aproximando.*

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo a análise dos condomínios industriais no município de Serra (ES) tendo em vista que esses são considerados novos produtos imobiliários e também componentes da atual reestruturação imobiliária, que tem, na sua forma particular de reprodução, um papel proeminente para a nova atuação do mercado imobiliário no município. Os condomínios industriais são produtos imobiliários contemporâneos que abrigam em seu arranjo interno a indústria e outras formas de reprodução do capital. São produtos de uma nova fase da produção da cidade que nega a forma antiga – centro-periferia, e ressalta a produção de novas centralidades, originando o espraiamento do tecido urbano. Esses empreendimentos podem ser promovidos tanto pelo capital estatal, quanto pelo capital privado, mas em ambos os casos, o que se tem em vista é a disputa pelo monopólio espacial e a consequente obtenção de uma parte da mais-valia transfigurada sobre a forma de renda da terra. A área escolhida para o levantamento dos condomínios empresariais analisados foi a do município de Serra município integrante da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) e importante amostra representativa da reestruturação urbana no espaço metropolitano de Vitória. Os resultados demonstram que os condomínios industriais em Serra, são mais do que um produto imobiliário novo, demarcam um período onde o poder municipal prioriza a produção imobiliária em suas políticas favorecendo esse nicho da esfera produtiva à prática progressiva de preços de monopólio sobre o espaço da cidade.

Palavras-chave: Condomínios Industriais, Reestruturação Imobiliária, industrialização, produção imobiliária e Renda da terra.

ABSTRACT

This study aims to analyze the industrial condominiums in the city of Serra (ES), these are considered the new real estate developments, and in its particular way of reproduction, they perform a prominent part for the new role of the real estate market, as products and also components of the current urban restructuring process. Industrial condominiums are contemporary real estate products that shelter in its internal arrangement industries and other forms of reproduction of capital. They are products of a new phase of the city's production which negates the old form (center-periphery) and emphasizes the production of new centers, resulting in the spreading of the urban fabric. The area chosen for the survey about the condominiums analyzed was the city of Serra, council member of the Metropolitan Region of Vitória (RMGV) and important spatial component of this urban restructuring from metropolitan area. The results show that the industrial condominiums in Serra, are more than a new real estate product, above all, they mark a period where the municipal government gives priority in their policies to real estate production favoring this niche of the productive sphere to the progressive practice of monopoly prices on the city space.

Keywords: Industrial Condominiums, Real Estate Restructuring, industrialization, housing production and income of the earth.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização da RMGV.....	81
Figura 2: Mapa de localização de Serra.....	88
Figura 3: Município de Serra, região norte do distrito de Carapina em 1978, onde se observa o loteamento industrial Civit I e o conjunto habitacional Cacu- Sem escala	95
Figura 4:Município de Serra, detalhe de montagem de fotografia aérea não métrica, mostrando o loteamento Civit I, em 1984, com algumas empresas já instaladas e loteamentos vizinhos. Sem escala.	96
Figura 5: Município de Serra, região norte do distrito de Carapina, em 1994, identificando o loteamento industrial Civit II. Sem escala.....	97
Figura 6: Civits I e II	99
Figura 7: Civit I.....	100
Figura 8: Civit II.....	100
Figura 9: Mapa de Mancha Urbana Serra 1984	110
Figura 10- Mapa de Mancha Urbana Serra-1994.....	111
Figura 11: Mapa de Mancha Urbana Serra-2013	112
Figura - 12 Mapa de localização do CIVIT II	114
Figura 13: Mapa de Vetores de Expansão Urbana	115
Figura 14: Mapa de Localização dos Condomínios Industriais no município de Serra	119
Figura 15: Natureza da Propriedade dos Empreendimentos.....	121
Figura 16- Mapa - Natureza dos empreendimentos	121
Figura 17: Mapa de vias do Município de Serra	126
Figura 18: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Sergio Vidigal.....	128
Figura 19: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Serra Norte	129
Figura 20: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Civit I.....	130
Figura 21: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Civit II.....	131
Figura 22: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Serra Log	132
Figura 23: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Jacuhy	133
Figura 24: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Piracema.....	134
Figura 25: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: TIMS	135
Figura 26: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Cercado da Pedra	136
Figura 27: Mapa de Bairros Oriundos da Implantação de Civit I e Civit II.....	141
Figura 28: Imagem e planta do Cercado da Pedra.....	142
Figura 29: Mapa da atuação da SUPPIN no ES.....	143

Figura 30:Imagem do Condomínio Piracema	144
Figura 31: Imagem do Condomínio TIMS	146
Figura 32:Imagem do Condomínio Serra Log	146
Figura 33: Áreas de atuação da empresa VTO no Brasil	147
Figura 34: Imagem do Condomínio Jacuhy.....	148
Figura 35: Imagem do Condomínio Serra Norte.....	149
Figura 36: Planta do Condomínio Sérgio Vidigal.....	150
Figura 37: Alagamento no Condomínio Piracema- Rodovia do Contorno.	165
Figura 38: Infraestrutura e Equipamentos em Serra	173
Figura 39: Área do Contorno na Década de 1970.....	174
Figura 40: Área do Contorno 1978.....	175
Figura 41- Área do Contorno em 1998.....	176
Figura 42- Área do Contorno – 2014.....	177
Figura 43 Marketing do Condomínio Piracema	179

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Participação do crédito imobiliário no PIB.....	70
Gráfico 2: Participação do Espírito Santo no valor adicionado bruto da construção civil	71
Gráfico 3: Unidades em construção na RMGV.....	72
Gráfico 4: Índices de valorização imobiliária e de custos na construção civil – Espírito Santo	73
Gráfico 5: Número de Indústrias da RMGV	76
Gráfico 6: Taxa de Crescimento da População de Serra entre 1960 e 2000	90
Gráfico 7: Unidades em construção Serra - ES.....	104
Gráfico 8: Empreendimentos lançados em Serra.....	105
Gráfico 9: Empreendimentos lançados em Serra entre 2006-2008 com a participação de grandes incorporadoras	106

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Composição do PIB	77
Tabela 2: População total (Espírito Santo e Grande Vitória)	79
Tabela 3: Evolução do IDH dos municípios da RMGV	83
Tabela 4: Trabalhadores por setor da indústria.....	84
Tabela 5: Número de Trabalhadores por setor.....	85
Tabela 6: Projeção de crescimento das médias e grandes empresas por setor de atividade	86
Tabela 7: Crescimento da população de Serra de 1960 a 2014.....	89
Tabela 8: Unidades nos Conjuntos Habitacionais na RMGV construídos pela COHAB-ES e INOCOOP-ES.....	91
Tabela 9: Informações gerais sobre os condomínios	118
Tabela 10: Elementos próximos aos condomínios	137

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Tipos de rendas	44
Quadro 2: Formas de produção do espaço construído	49
Quadro 3: Síntese de transformações no município de Serra	108
Quadro 4: Infraestrutura dos empreendimentos.....	123
Quadro 5: Atividades econômicas desenvolvidas em cada empreendimento	125
Quadro 6: Comparação entre a produção estatal e a produção privada	166
Quadro 7: Informações gerais - Condomínio Industrial Jacuhy – 2016	190
Quadro 8: Informações gerais - Condomínio Industrial Piracema – 2016.....	190
Quadro 9: Informações gerais - Condomínio Industrial Tims-2016.....	191
Quadro 10- Informações gerais - Condomínio Industrial CIVIT I- 2016	191
Quadro 11: Informações gerais - Condomínio Industrial CIVIT II- 2016	192
Quadro 12: Informações gerais - Condomínio Industrial Serra Log- 2016.....	192
Quadro 13- Informações gerais - Condomínio Industrial Serra Norte-2016.....	193

LISTA DE SIGLAS

APP's – Áreas de Preservação Permanente

ASES- Associação de Empresários de Serra

CAI- Comissão de Avaliação Imobiliária da Secretaria de Gestão de Recursos

CIVIT- Centro Industrial da Grande Vitória

COHAB- Companhia de Habitação do Espírito Santo

COPLAN- Coordenação do Planejamento Industrial do Espírito Santo

CST- Companhia Siderúrgica de Tubarão

CVRD- Companhia Vale do Rio Doce

EIV- Estudo de Impacto de Vizinhança

FINDES- Federação da Indústria do Espírito Santo

FUNDAP- Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDH – índice de Desenvolvimento Humano

IJSN- Instituto Jones dos Santos Neves

INOCOOP- Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito Santo

MCMV- Programa Minha Casa Minha Vida

PDU- Plano Diretor de Transporte Urbano

PGE- Procuradoria Geral do Estado

PIB- Produto Interno Bruto

PMS- Prefeitura Municipal de Serra

POTE- Plano de Ordenamento Territorial

RMGV- Região Metropolitana da Grande Vitória

SEGER- Secretaria de Gestão e Recursos

SUPPIN- Superintendência de Projetos de Polarização industrial

TAC- Termo de Ajustamento de Conduta

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUÍDO NO CAPITALISMO.....	22
1.1. PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO E A ATUAL DINÂMICA IMOBILIÁRIA.....	23
1.2. CRESCENTE IMPORTÂNCIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CONTEMPORÂNEA	25
1.3. ESPAÇO CONSTRUÍDO: UMA MERCADORIA INSÓLITA.....	30
1.3.1. O longo período de produção e circulação do capital na construção: produção de um bem durável especial	31
1.3.2. A fixidez da mercadoria construção no espaço: a necessidade da terra	36
1.4. A RENDA IMOBILIÁRIA E A FORMAÇÃO DO PREÇO DA MERCADORIA CONSTRUÇÃO	43
1.5. AS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUÍDO	48
1.6. REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA: APORTE TEÓRICO PARA O ENTENDIMENTO DE UM NOVO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA CIDADE	52
1.7. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: BREVE DEFINIÇÃO	63
CAPÍTULO 2 - A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SERRA (ES) E AS TRANSFORMAÇÕES DE SEU ESPAÇO URBANO	69
2.1. URBANIZAÇÃO E INDUSTRIALIZAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO: CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA O ESTUDO DO ESPAÇO URBANO DA GRANDE VITÓRIA	73
2.2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA: APROXIMAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	87
2.3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO RECENTE DE SERRA: UMA ANÁLISE DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA A PARTIR DA DIFUSÃO DA FORMA CONDOMÍNIO	101
2.4. ELEMENTOS DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SERRA-ES.	107
CAPÍTULO 3 - CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE SERRA: NOVOS EMPREENDIMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	117
3.1. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE SERRA: CARACTERÍSTICAS EMPÍRICAS DOS EMPREENDIMENTOS	117
3.2. A LOCALIZAÇÃO E A FLUIDEZ TERRITORIAL.....	126
3.3. BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS	138
3.3.1. Sobre os empreendimentos públicos: CIVIT I, CIVIT II e CERCADO da PEDRA	140

3.3.2. Sobre os empreendimentos privados: Piracema, TMS, Serra Log, Jacuhy, Serra Norte e Sérgio Vidigal	144
--	-----

CAPÍTULO 4: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DO ESPAÇO DA INDÚSTRIA EM SERRA-ES

4.1. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: CARACTERÍSTICAS DE UM PRODUTO IMOBILIÁRIO NOVO NO MUNICÍPIO DE SERRA.....	153
4.2. ORIGENS DOS EMPREENDIMENTOS: PERCEPÇÃO DE MERCADO, ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL NO SETOR	158
4.3. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: PRODUÇÃO PARA O ESTADO E PRODUÇÃO PARA O MERCADO	165
4.4. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS E O ESPRAIAMENTO DA CIDADE DE SERRA	172
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	182
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	185
ANEXOS	189

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como tema a análise da reestruturação imobiliária ocorrente no município de Serra (ES) a partir do estudo dos condomínios industriais, considerados novos produtos imobiliários, que em sua forma particular de reprodução, possuem um papel proeminente para a propriedade da terra e para a produção do espaço urbano. A área escolhida para este estudo foi a do município de Serra, integrante da Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV) e importante amostra representativa da reestruturação imobiliária no espaço metropolitano.

Os condomínios industriais possuem características semelhantes aos condomínios residenciais, contudo abrigam em seu interior a atividade industrial e, também, outras funções, como logística, transporte e armazenamento. Lencioni (2011) nos diz que esses condomínios devem ser interpretados como elementos da dinâmica imobiliária contemporânea. Caracterizam-se também pela produção de uma nova configuração espacial, completamente diferente das antigas paisagens fabris e dos tradicionais complexos industriais. São espaços privativos, responsáveis por modificações na expansão metropolitana.

Para Lencioni (2014, p.30), a “reestruturação imobiliária implica na reestruturação do próprio capital investido no setor, na reestruturação de tudo que envolve a construção — a exemplo das profundas transformações no canteiro de obras e na profissão do arquiteto, e na reestruturação da propriedade da terra, por meio do surgimento de novas formas de propriedade”. Nesse sentido, pretende-se investigar o seguinte questionamento: Por que a reestruturação imobiliária no município de Serra (ES) tem relação com a produção de novos espaços para indústria e quais suas consequências para o urbano?

A hipótese desta pesquisa é a de que os condomínios industriais se constituem em um novo produto imobiliário e o município de Serra, enquanto importante amostra representativa da reestruturação imobiliária no espaço metropolitano, tornou-se o palco do desenvolvimento dessas novas formas espaciais. Sabe-se que, inicialmente, a dinâmica de produção do espaço urbano de tal cidade, pautada na lógica centro-periferia decorrente da instalação dos grandes projetos industriais de

investimento estatal e estrangeiro, agora tornou-se palco de atuação intensiva e extensiva do mercado imobiliário, que diante da necessidade de ampliação de seus rendimentos, reestrutura a produção do espaço municipal, rompendo com a antiga lógica, ocasionando o espraiamento da cidade, e construindo novas mercadorias para a apropriação de uma renda, nesse caso, os condomínios industriais.

O objetivo do capítulo um, ***A Produção do Espaço Construído no Capitalismo***, consiste em compreender a teoria acerca da produção do espaço urbano sob a perspectiva da construção civil, tendo como essência a relação entre o processo capitalista de produção do espaço construído, a urbanização e as formas sociais de produção que contribuem para o processo de reprodução do capital no setor da construção civil.

Neste capítulo, iremos expor os principais conceitos e teorias que serão discutidos ao longo da dissertação. Abordaremos aqui, as questões sobre o espaço urbano e o espaço urbano construído; a renda da terra; e as formas de produção na construção civil, como possibilidade para entendimento do condomínio industrial.

Compreender o processo de reestruturação imobiliária tendo como referência as atuais transformações da dinâmica imobiliária do município de Serra (ES) é o objetivo central do capítulo dois, ***A Reestruturação Imobiliária no Município de Serra e as Transformações de seu Espaço Urbano***. Estamos considerando o conceito de reestruturação imobiliária por duas razões: a primeira delas é o destaque para a produção de novas formas urbanas e sua relação com a reestruturação produtiva da indústria da construção, e a segunda é o reconhecimento de mudanças significativas no processo de urbanização desencadeadas por essa relação, principalmente no tocante ao convívio urbano.

Para entender a atual dinâmica de produção do espaço urbano de Serra, lançaremos mão dos seguintes questionamentos nesse capítulo: Por que a reestruturação imobiliária do município de Serra tem relação com a criação de condomínios industriais? Qual a relação entre o processo de reestruturação imobiliária no município e a produção da forma condomínio? Quais alterações são produzidas no espaço urbano de Serra a partir do processo de reestruturação imobiliária?

Sabe-se que, inicialmente, a dinâmica de produção do espaço urbano de Serra, pautada na lógica centro-periferia decorrente da instalação dos grandes projetos industriais de investimento estatal e estrangeiro, agora tornou-se palco de atuação intensiva e extensiva do mercado imobiliário, que, diante da necessidade de ampliação de seus rendimentos, reestrutura a produção do espaço municipal, rompendo com a antiga lógica, ocasionando o espraiamento da cidade, e construindo novas mercadorias para a apropriação de uma renda, nesse caso os condomínios industriais.

No capítulo três, intitulado **Condomínios Industriais no Município de Serra: Novos Empreendimentos do Mercado Imobiliário**, diz respeito a uma análise mais centrada nas características empíricas dos condomínios. É uma tentativa de aproximação e reconhecimento de elementos que compõem seu arranjo interno e elementos que fazem parte de sua área externa. Tentamos ali através de recursos como mapas, quadros, tabelas e imagens expor as características de cada um deles para facilitar a condução do leitor para o entendimento de nossa proposta de estudo.

No capítulo quatro, intitulado **Produção Imobiliária do Espaço da Indústria em Serra-ES**, estudaremos a dinâmica de produção desses empreendimentos no município de Serra, tendo como referência a produção destes enquanto produtos imobiliários para a obtenção de uma renda.

Pensando que esses empreendimentos imobiliários ocasionam o espraiamento da cidade, por modificarem os requisitos para a localização da indústria, focamos em responder nesse capítulo as seguintes questões: Por que esses condomínios são “a nova onda” de investimentos do mercado imobiliário? Por que os condomínios industriais em Serra podem ser considerados elementos da reestruturação imobiliária da Região Metropolitana da Grande Vitória?

A hipótese desse capítulo é a de que esses empreendimentos, enquanto um novo nicho dos agentes imobiliários, seja uma possibilidade para diversificação de seus produtos e também para a ampliação de sua atuação no mercado e obtenção de uma renda, caracterizando o processo de reestruturação imobiliária que, a partir da produção de novos artefatos, altera a relação do habitar e do construir a cidade.

A fórmula trinitária do valor teve uma importância grande para o desenvolvimento da pesquisa, pois permitiu a análise do processo social de distribuição do valor (análise constituída pelas seguintes associações entre fator de produção e tipo de rendimento: relações capitais – juro, terra – renda, trabalho – salário). Para compreender as novas formas de produção do espaço urbano do município de Serra a partir do estudo dos condomínios industriais, os procedimentos abaixo foram executados. Na tentativa de melhor atender a metodologia aplicada organizamos os seguintes procedimentos:

1. Revisão da literatura sobre a produção do espaço urbano, renda da terra e financeirização do capital e reestruturação imobiliária (Harvey, 2012; Marx, 1988; Lefebvre, (1999, 2002); Chesnais, (1996); Pereira, (2011); Carlos, (2011), Jaramillo, (1982); Lencioni, (2011), e outros. A leitura de estudos de caso também se fez essencial, sobretudo os referentes à produção da forma condomínios, especificamente dos condomínios industriais. Nomes como Rufino, (2012); Tone, (2010); Finatti, (2011); Mendes, (2010) foram os principais consultados.
2. Mapeamentos dos empreendimentos no município de Serra (ES) demonstrando a proximidade dos mesmos com a infraestrutura urbana instalada no território.
3. Produção de mapas demonstrando as transformações materiais do município de Serra-ES, como parte das evidências que revelam o processo de reestruturação imobiliária do município.
4. Trabalho de campo para levantamento de dados, *in situ*, nos condomínios industriais de Serra, para reconhecimento da área de instalação dos empreendimentos e também de seus respectivos arranjos internos.
5. Levantamentos de dados na Prefeitura de Serra e na Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin).

6. Realização de entrevistas com proprietários dos condomínios industriais e também com os proprietários das empresas ali instaladas para a análise da distribuição do valor na produção dos empreendimentos.
7. Elaboração de gráficos, tabelas e organogramas referentes aos dados e conceitos abordados.

CAPÍTULO 1 - A PRODUÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUÍDO NO CAPITALISMO

A produção do espaço construído vem assumindo historicamente diferentes formas e possibilidades para construção da cidade. Observamos, contudo, que no momento em que o capital se apropria da produção desse espaço construído, a partir de sua inserção na construção civil, as relações de produção se modificam drasticamente e a forma de produzir a cidade ganha contornos muito diferentes.

Destacamos a forma de produção social do espaço construído para mercado como elemento central deste capítulo, sobretudo pautada nas estratégias atuais da incorporação imobiliária, que visa uma apropriação do espaço a partir de sua constante valorização. As estratégias para valorização desse espaço são inúmeras, mas estão diretamente ligadas à centralidade da terra para a produção da mercadoria construída, dada sua fixidez ao solo e a consequente formação de uma renda que se estabelece por meio da propriedade da terra.

A produção imobiliária possui uma série de particularidades em relação aos outros ramos da produção, uma vez que a mercadoria produzida por tal setor é imóvel, o seu custo é elevado e pode ser considerado um bem durável. Essas características geram consequências para a reprodução do capital no setor, que tende a ser mais lenta que nos demais, e exige a presença de um capital de circulação atuando intensivamente.

Em suma, este capítulo tenta demonstrar como essas características, vistas como entraves para o capital se reproduzir no setor imobiliário, nada mais são do que perspectivas enviesadas de tratar o setor, que tem implicações na produção do espaço urbano, que tem sido produzido pelos grupos dominantes espoliando os demais habitantes.

1.1. PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO E A ATUAL DINÂMICA IMOBILIÁRIA

“A produção do espaço apareceria como imanente à produção social no contexto da constituição da civilização” (CARLOS, 2011, p. 17). Iniciamos o nosso texto com essa citação do livro *A Condição Espacial*, de Ana Fani, com o intuito de demonstrar que o espaço sempre esteve relacionado à produção/ao trabalho, independentemente da estrutura vigente, se capitalista ou não. Assim, produzir e produzir espaço tornam-se elementos indissociáveis:

A produção do espaço, em si, não é nova. Os grupos dominantes sempre produziram este ou aquele espaço particular, o das cidades antigas, o dos campos (aí incluídas as paisagens que em seguida parecem “naturais”). O novo é a produção global e total do espaço social. Essa extensão enorme da atividade produtiva realiza-se em função dos interesses dos que a inventam, dos que dela se beneficiam (largamente) (LEFEBVRE, 1999, p. 143).

Para Lefebvre (1981), cada civilização, situada em um momento histórico, diante de uma forma específica de produção – modo de produção – possui uma forma singular de produzir seu espaço. Para o autor, as sociedades contemporâneas se apropriam das formações espaciais pretéritas e as renovam diante da imposição de uma nova lógica de produção; entendemos, portanto, que o modo de produção produz e reproduz espaço. Nesse sentido, o espaço acaba por tornar-se uma condição, um meio e um produto da reprodução social.

Entendemos que espaço e capital compõem uma relação dialética, e que a produção social enquanto totalidade é também produção espacial, isso nos possibilita pensar, como já mencionado, que não se produz sem produzir espaço. Segundo Lefebvre (1973), reiterando o que já consideramos anteriormente, a produção social é por consequência uma produção espacial.

[...] não é somente a sociedade inteira quem se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas o espaço inteiro. Ocupado pelo neocapitalismo, setorializado, reduzido a um meio homogêneo e, portanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas a clientela), o espaço se torna a sede do poder (LEFEBVRE, 1973, p. 116).

Carlos (2011) nos diz que, historicamente, o espaço sempre possuiu seu valor de uso e de troca. Seu valor de uso apresenta-se como uma condição e um meio para a (re) produção da sociedade, agora, contudo, mais do que nunca, o seu valor de troca destaca-se, pois, o espaço torna-se uma nova mercadoria, integrada a lógica capitalista de acumulação e de reprodução do capital. Atualmente podemos afirmar que o valor de troca se sobrepôs ao valor de uso. O espaço tornou-se uma mercadoria de caráter especial, sobretudo no meio urbano.

A globalidade da mercadoria espaço, dada pela generalização de seu valor de troca, aparece como uma possibilidade de realização de seu consumo produtivo¹. Para Carlos (2007), o espaço passa a se reproduzir enquanto mercadoria a partir das seguintes possibilidades:

[...] sob a forma de áreas incorporáveis para a construção de prédios para escritórios a partir das necessidades de crescimento do mercado imobiliário e daquelas impostas pela terciarização/terceirização da economia, em que o tamanho, o tipo de imóvel e o que se chama “qualidade de espaço” vão diferenciar os ocupantes e as atividades dentro do setor de serviços (CARLOS, 2007, p. 77).

A reprodução espacial passa a ser pensada de forma hegemônica, ou seja, o espaço vira uma possibilidade para a reprodução da mais-valia das classes dominantes. Percebemos que “as lutas de classe, que se realizam em torno da distribuição da riqueza social gerada pelo produto social do trabalho, desdobram-se em lutas pelo espaço” (CARLOS, 2011, p. 51).

O espaço contemporâneo, cada vez mais especializado – condição do atual processo de reestruturação socioespacial –, torna-se tanto elemento central de reprodução do capital industrial e imobiliário, quanto uma possibilidade de controle para as classes dominantes, capitalistas e proprietários fundiários, em detrimento do desejo de morar da classe trabalhadora, que historicamente tende a sonhar com a

¹ “O espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade. No modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração da mais-valia (além de propiciar a obtenção de uma renda por parte dos proprietários fundiários), sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo sempre faz desaparecer uma realidade material ou natural – uma energia, uma força de trabalho, um instrumento, para transformar-se em valor adicionado à mercadoria” (BOTELHO, 2007, p. 22).

moradia própria e ser afastada disso. Faz-se necessário, portanto, entender que os processos de reprodução do capital são responsáveis pelas transformações espaciais e que essas transformações têm como referencial o processo de intensificação das próprias relações capitalistas. Por que o espaço especializado torna-se central para reprodução do capital industrial? Por que discutir controle entre classes por meio do espaço?

Globalmente, acentua-se a capacidade de se produzir e trocar a mercadoria espaço em prol da valorização do capital. É progressivo no tempo, que o processo de produção espacial exclui de forma clara a classe trabalhadora da cidade, que tem o acesso ao espaço (do lazer, da moradia, da convivência...) negado. Existe atualmente, na dimensão da produção do espaço, um contexto de desapropriação coletiva, que afasta na cidade ainda mais trabalhadores de capitalistas e o trabalho daqueles de suas necessidades elementares, como o morar.

1.2. CRESCENTE IMPORTÂNCIA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA CONTEMPORÂNEA

Antes de destacarmos os elementos que caracterizam a atual produção do espaço construído, gostaríamos de atribuir uma breve definição para aquilo que estamos designando como produção imobiliária; também definiremos a atividade de construção e abordaremos a atual relevância desse setor da produção industrial para o capital.

Botelho (2007) define o setor imobiliário como algo que se encontra além da construção civil (não a deixando de fora). Para ele, o setor imobiliário constitui-se a partir da atividade de três subsetores, quais sejam:

Os da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial (BOTELHO, 2007, p. 46).

Definimos aqui, aquilo que entendemos por atividade de construção com base nos escritos de Pereira (1988), que nos diz que junto com tal atividade caminha a “atividade de projetar, produzir e conservar obras e estruturas físicas fixas” (1988, p.

7). Outra particularidade que define a construção é o fato de que a mercadoria resultante do processo produtivo não pode ser removida do seu local de construção sem ser demolida completamente ou parcialmente.

Acrescentamos ainda a definição do setor imobiliário a produção de obras de infraestrutura e o comércio de imóveis. Botelho (2007) indica que é nas atividades ligadas ao terciário que encontramos a incorporação e o loteamento, assim como, a compra, a venda e o aluguel de imóveis.

Segundo dados do IBGE, as atividades de incorporação de imóveis corresponderiam a 12,1% das empresas do setor imobiliário, ocupando 8,7% do pessoal (20271 pessoas ocupadas), com uma receita operacional líquida que corresponde a 26,5% do total (R\$2.676.500,00). O outro segmento ligado ao setor imobiliário, o de aluguel de imóveis, representa 54% das empresas, ocupando, 50,6% do pessoal (117.898 pessoas) e com uma receita operacional líquida correspondente a 35,9% do total, o equivalente a R\$ 3.625.900.000,00. Os dois segmentos ligados ao setor imobiliário (incorporação e aluguel de imóveis), somados, representam um total de R\$ 6.302.400.000,00 de receita operacional líquida, ocupando 138.169 pessoas (BOTELHO, 2007, p. 47).

Percebemos então que trata-se de uma atividade cuja abordagem está além da produção *in situ* da mercadoria, estende-se de forma abrangente seja pelo comércio e produção dos materiais de construção, seja trabalho de profissionais envolvidos no ramo da construção, por exemplo, as relações que se estabelecem dentro do canteiro de obras e externamente a ele também. Pensando no conteúdo desses processos sociais que envolvem a análise do espaço construído é que buscamos, através da fórmula trinitária do valor, entender a distribuição e a produção da mais-valia entre os atores envolvidos na produção da cidade e consequentemente na produção dos novos produtos imobiliários aqui pautados na emergência da forma condomínio industrial.

Baseando-se no pensamento de Marx, Botelho (2007) demonstra, a partir da fórmula trinitária do valor – que discute o movimento da mais-valia em seu sentido global (produção, circulação realização e distribuição da riqueza) –, as diretrizes necessárias para perceber o processo de produção (sentido amplo) da mercadoria imobiliária a partir da divisão da mais-valia para os atores envolvidos no processo, quais sejam: o lucro do empresário, a renda do proprietário fundiário e os juros do banco, elementos que são centrais para o entendimento do setor imobiliário:

Na prática, as categorias do lucro, dos juros e da renda fundiária podem estar tão mescladas que é difícil a identificação de cada uma delas. O mercado financeiro pode receber tantos juros do capital quanto renda, através dos novos instrumentos de captação e recursos [...]. O setor imobiliário pode, por sua vez, através da prática de consórcio e da cooperativa, receber juros ao aplicar os recursos recebidos através do autofinanciamento no mercado financeiro antes de completar as obras. Os construtores podem transacionar com terras próprias que se valorizam ao longo do processo construtivo, e cobrar uma renda quando vendem os imóveis prontos [...]. Por isso deve-se ter claro que o que se busca aqui é o movimento que a mais-valia percorre no processo de valorização do capital através da produção do espaço, ou seja, através da produção da cidade [...] (BOTELHO, 2007, p. 45).

Ressaltamos ainda que por mais que aconteça uma distribuição do produto da produção – a mais-valia –, entre os atores do processo, na lógica imobiliária, o que percebemos é uma disputa entre capitalistas e proprietários fundiários para a apropriação da renda. Tal disputa tem gerado uma série de particularidades na reprodução do capital no setor imobiliário, que serão discutidas posteriormente no *subitem 1.3*.

Para Lefebvre (1999) o imobiliário a partir de então passa a ser fundamental para o processo de reprodução do capital.

O importante aqui é sublinhar o papel do urbanismo e especialmente o do “imobiliário” (especulação, construção) na sociedade neocapitalista. O imobiliário desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos “bens” não duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. A economia geral (dita nacional) logo sofre com isso. Contudo, o papel e a função desse setor não deixam crescer. Na medida em que o circuito principal, o papel da produção industrial corrente dos bens “mobiáveis”, arrefece seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo da “formação de capital”, isto é, da realização da mais-valia. Enquanto a parte da mais valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo circuito suplanta o principal. De contingente torna-se essencial (LEFEBVRE, 1999, p. 146).

O trecho acima nos aponta que o espaço urbano construído é uma das possibilidades para se criar reserva de valor, funcionando como capital, e que em certos momentos se sobrepõe a produção industrial, sobretudo nos momentos em que o primeiro setor estiver passando por crises. Diante dessa racionalidade, o

espaço funcionando como fonte de acumulação para a produção imobiliária, apresentando-se como fonte de sobrevivência para o capital que enfrenta crises cíclicas.

[...] O capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e na venda do espaço. E isso à escala mundial. [...] A estratégia vai muito mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia, ela visa uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão (LEFEBVRE, 1999, p. 143).

Botelho (2007) adverte, ainda que o capital “imobiliza-se no imobiliário” (2007, p. 24), que os bens tidos como imóveis acabam tornando-se móveis diante dos títulos de propriedade que a cada momento podem ser monetizados. Assim, a transformação do espaço em porções homogêneas se faz essencial para que o comércio, a troca entre elas aconteça. A propriedade passa a ser então um título negociável no mercado financeiro.

Lencioni (2011), fazendo referência a Lefebvre², indica que já existia uma tendência, diante da crescente mercantilização do espaço, ao surgimento de uma nova indústria, a imobiliária, e que “os investimentos de capitais nesse ramo tendem a desregulamentar os mecanismos reguladores mais ou menos espontâneos ou controlados do capitalismo” (LEFEBVRE apud LENCIONI, 2011, p. 196).

A tendência é a do imobiliário, doravante mobilizado (construções, especulações), se tornar central para o capitalismo, como uma nova indústria, menos submetida aos entraves, saturações e dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias (LEFEBVRE apud LENCIONI, 2011, p. 196).

Para Lefebvre (2000), o imobiliário passa a ter um papel essencial no combate à tendência à baixa da taxa de lucro médio, sendo que a construção ainda permite a obtenção de lucros acima da média. O investimento na produção do espaço (imobiliário) comporta uma quantidade de capital variável superior à quantidade de capital constante, possibilitando a formação de uma massa de mais-valia que se agrega à massa geral, sobretudo para as construtoras, os promotores e os

² Pela apropriação de espaços existentes, construção, destruição e reconstrução, a produção do espaço tende a deixar de ser um ramo secundário, tornando-se central (LEFEBVRE, 2000, p. 386-388).

especuladores. Por conseguinte, o processo de rotação do capital no setor é lento, dado o longo período de produção da mercadoria construída. Surgem então novos procedimentos para manter a produção. “A mobilização do espaço torna-se frenética, e caminha até a destruição dos espaços, antigos e novos. Os investimentos e a especulação não podem parar, nem mesmo se reduzir: círculo, ciclo infernal” (LEFEBVRE, 2000 p. 388).

O espaço torna-se o lugar de funções das quais a mais importante e velada é esta: formar, realizar, distribuir, de uma nova maneira, o sobreproduto da sociedade inteira (isto é, no modo de produção capitalista, a mais-valia global) (LEFEBVRE, 1999, p. 143).

Consideramos assim a existência de uma “sobredeterminação do capital imobiliário sob o capital industrial a dirigir a localização industrial” (LENCIONI, 2011, p. 196). Se por algum tempo a indústria foi quem respondeu diretamente pela sua própria localização e consequente produção do espaço, agora ela encontra-se submetida aos desígnios do mercado imobiliário. É como sugere Pereira (2011, p. 25): “o imobiliário (mercantil) é que, sob a hegemonia da forma de produção para mercado, toma a direção do processo urbano e da construção da cidade”. Para Lefebvre (apud BOTELHO, 2007, p. 27), a urbanização, pensada através da prática do urbanismo, torna-se uma estratégia de manutenção de ganhos da classe capitalista no setor imobiliário, encobrindo as operações realizadas pelo setor público como forma de auxílio à reprodução do capital.

Podemos perceber que a produção imobiliária atualmente é algo essencial para a produção e reprodução do capital e que esse setor da produção vem ganhando cada vez mais centralidade. No item anterior, vimos que o espaço é requisitado pelo modo de produção capitalista como uma mercadoria, reconhecido em essência pelo seu valor de uso, mas aparentemente produzido pelo seu valor de troca. Nesse sentido, tentaremos entender como a produção do espaço por meio da indústria da construção civil, no capitalismo, tem passado por grandes transformações e analisar suas consequências para a cidade.

No próximo item deste capítulo, tentaremos entender os elementos que compõem essa apropriação capitalista do espaço construído, quais as suas principais características e quais obstáculos estão sendo gerados para sua reprodução.

1.3. ESPAÇO CONSTRUÍDO: UMA MERCADORIA INSÓLITA

Gostaríamos de destacar alguns elementos importantes para a compreensão da produção, da realização, e da distribuição dos resultados da mercadoria construída: a sua fixidez no espaço, seu custo elevado e sua capacidade de ser um bem durável. Essas características corroboram para que a mercadoria seja produzida e circule de forma mais lenta, exigindo do capital condições “especiais” para sua reprodução. A indústria da construção tem um tempo de rotação de seu capital maior do que os demais ramos da produção e isso acontece por meio da relação com o tempo de produção e circulação do capital, que é amplo. Seu caráter especial vem principalmente do fato de que o bem imóvel é indissociável do terreno, da localização, e também decorre do montante de valor do produto construção, que é muito elevado em relação as mercadorias em geral e por consequência apresenta menor liquidez, requerendo condições especiais para se reproduzir. Assim, a formação do preço dessa mercadoria não depende somente do preço de custo (despesas com a construção e com a força de trabalho), mas também de elementos externos: a cidade como um todo se torna elemento de importância na determinação do seu preço.

Rosso (apud PEREIRA, 1988, p. 4) afirma que o homem constrói por alguns motivos primordiais: para criar espaços, para a satisfação de algumas necessidades e/ou para atender alguma funcionalidade específica (doméstica, social ou econômica). O autor diz ainda que a intenção de construir se dá por meio de três motivos essenciais: *a necessidade de espaço adicional, a necessidade de espaço mais eficiente e a necessidade de um espaço novo*. O que o estudioso tenta nos mostrar é que a atividade de construir tem como consequência a própria produção do espaço.

Uma vez que a atividade de construir solicita o espaço como condição e meio para a sua produção, entendemos que “a valorização do capital surge da especificidade do ato de construir” (PEREIRA, 1988, p. 5), e que, portanto, construir é uma forma de apropriação do espaço presente, e, consequentemente, do espaço futuro. O processo de valorização do capital que se vincula à “produção do espaço é potenciado pela valorização imobiliária, não como resultado de lances no mercado,

mas pela produção da cidade como um todo” (PEREIRA, 1988, p. 15). Para o autor, o processo de valorização do capital imobiliário se dá por dois motivos:

Pelo trabalho diretamente incorporado ao terreno através da produção imediata da construção; pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como mudança na estrutura do espaço, quer como relação entre mercadorias na função de reserva de valor, que resulta da elevação do preço do mercado imobiliário (PEREIRA, 1988, p. 15-16).

Essas particularidades estruturais da construção civil e da propriedade imobiliária se tornam barreiras, mas também impulsionam a entrada de capital no setor, quais sejam: ***o longo período de produção e circulação das mercadorias (ou capital) na atividade e a necessidade da terra, que, juntas, requisitam o financiamento como elemento essencial para a produção.*** Tentaremos aqui entender como essas particularidades, percebidas como entraves-impulsos para a produção, podem ser superadas e quais são suas principais características.

1.3.1. O longo período de produção e circulação do capital na construção: produção de um bem durável especial

A mercadoria construção é um bem de consumo almejado por todos, tem como característica fundamental o fato de ser um bem durável especial, ou seja, seu consumo é feito durante um longo tempo. Essa talvez não seja uma característica tão fundamental para o estabelecimento dos preços das mercadorias imobiliárias, mas parece ir ao encontro da relação temporal que se estabelece na produção e circulação do capital no setor, um tempo lento.

No que diz respeito ao **longo tempo de produção** da mercadoria, podemos afirmar que haverá necessidade de uma disponibilidade de um volume maior de capital para a produção, visto que o processo produtivo precisa ser alimentado para que a mercadoria possa ser vendida posteriormente, permitindo assim que o investimento capitalista seja revertido em ganhos. Desse modo, o momento histórico de sua produção deve ser levado em consideração, uma vez que os ganhos atuais podem ser ampliados ou reduzidos no futuro (momento em que a mercadoria encontra-se finalizada), de acordo com as oscilações do mercado.

No que tange o processo de circulação, Jaramillo (1982) nos informa que, por ser uma mercadoria com uma reserva grande de valor, sua realização pode ser demorada. Para isso, o autor afirma que a presença de um capital de circulação é extremamente relevante para a redução do tempo de rotação do capital.

Em suma, gostaríamos de evidenciar que esses elementos mencionados até aqui podem ser considerados obstáculos para a reprodução do capital no setor da construção, e que como entraves para o ciclo da produção (D-M) e da circulação (M-D') devem ser superados, contudo enfatizamos que é exatamente o tempo lento de rotação do capital – juntamente com o preço da terra – um dos responsáveis pelo aumento do preço do produto final da mercadoria – ao menos no plano aparente! –, que em essência contribui para gerar um maior ganho para o setor da construção.

Para Harvey (1982) o preço de monopólio sobre uma determinada área parece ser provisório, uma vez que a localização muda de acordo com as condições gerais que são produzidas, aproximando ou separando áreas, dos mercados almejados e consequentemente influenciando na valorização. Assim, o valor de uso do espaço urbano acaba influenciando diretamente na formação dos preços no mercado.

Uma das formas encontradas e que possibilitam a superação desses obstáculos é o financiamento.

O longo período de produção da mercadoria imobiliária e os grandes volumes de recursos necessários para a sua produção, um outro obstáculo à reprodução do capital imobiliário, levaram à necessidade de uma “autonomização do capital de giro” com relação ao setor, ou seja, da existência de um capital autônomo (financeiro e/ou bancário) que financie o processo de produção. Tal capital cobra juros do produtor, extraindo assim parte da mais-valia gerada no interior do setor imobiliário e contribuindo também para o encarecimento do produto final (BOTELHO, 2007, p. 57).

A partir de então esse capital circulante passa a ser vital para a produção e realização da mercadoria imobiliária, uma vez que ele torna a demanda solvável e possibilita a reprodução do capital no setor, haja vista que para a mercadoria final do setor imobiliário a demanda não é demasiada extensa, já que o seu valor final está além da capacidade de muitos consumidores. Assim, o financiamento se torna o

único mecanismo possível para que essa parcela da população tenha acesso a essa mercadoria, revelando ainda o processo de autonomização do Capital³.

A dinâmica da produção desse espaço construído, segundo Jaramillo (1982), está diretamente vinculada aos ritmos e às modalidades de capitais de circulação vinculados ao setor, estes podem ser bancários ou financeiros. O desenvolvimento tardio da estrutura financeira de um país pode comprometer a formação de um mercado imobiliário dinâmico.

No setor comercial, de serviços e industrial, o imóvel pode ser incorporado como custo de produção, sendo um fator inicial para a produção de um bem ou para a prestação de um serviço. Não é necessária a compra do imóvel; a locação permite que as atividades empresariais se desenvolvam normalmente, e esse é o padrão mais comum do modo de produção capitalista contemporâneo, que se caracteriza por uma crescente mobilidade do capital. Por sua vez, a locação imobiliária se torna um elemento importante para os setores rentistas da economia, entrelaçando-se cada vez mais com o mercado financeiro (BOTELHO, 2007, p. 88).

Seguindo essa linha de raciocínio e percebendo que a análise que propomos em nosso trabalho vai ao encontro da perspectiva mencionada acima, que diz respeito à produção de espaços para a indústria e também para o comércio, achamos pertinente destacar o papel do processo de financeirização que se estabelece na produção imobiliária e que contribui para a apropriação capitalista do espaço.

Entendemos a década de 1970 como um marco para a intensificação do processo de globalização, momento de ruptura com a produção fordista, até então vigente, e momento da emergência de um novo estágio do capitalismo, a financeirização, tida como consequência dos processos de transformação da esfera financeira e do capital fictício. Contudo, foi nos anos de 1980, nos EUA, e depois nos anos de 1990, para alguns países, como indica Chesnais (1996), que “não só parte das empresas

³ - “Como meio de pagamento, o dinheiro se autonomiza da circulação mercantil, mas sua autonomização da circulação é sua posição como capital portador de juros, como um capital que pode perfazer o movimento D-D’ diretamente, ou seja, de um ponto de vista externo à produção. O dinheiro autonomiza-se da circulação mercantil para protagonizar seu movimento circulatório como capital. Mas, quando esse capital portador de juros está assentado no crédito à produção, ele ainda tem a produção – com sua necessidade de força de trabalho, com suas exigências particulares e concretas – como pressuposto. Sua libertação total só se dá quando o capital se liberta de si mesmo e se põe como capital fictício. Quem opera essa alforria é o princípio da capitalização, o qual transforma qualquer série de pagamentos, origine-se ela ou não de um capital, em rendimentos provenientes do capital.” (POLANY. Autonomização das formas sociais e crise, p.27, 2009)

se tornam ativos financeiros cada vez mais compráveis e vendáveis na Bolsa de Valores, mas também as empresas como tais, e mesmo grupos empresariais inteiros (CHESNAIS, 2005, p. 37).

O processo de globalização é dado não pela mundialização das trocas, mas das operações do capital, sob a tripla forma do capital industrial, do capital concentrado engajado no negócio e na grande distribuição e, sobretudo, cada dia de maneira mais evidente, sob aquele do capital-dinheiro concentrado que se valoriza no seio da esfera financeira, mas que se nutre de punções sobre a esfera produtiva onde se formam o valor, a mais-valia e outras variedades de sobre produto (CHESNAIS, 1996a, p. 67).

O que Chesnais (2005) indica em relação a esse capital é que ele busca sua valorização sem sair da esfera financeira, uma vez que se “valoriza” “sob a forma de juros de empréstimos, de dividendos e outros pagamentos recebidos a título de posse de ações e, enfim, de lucros nascidos de especulação bem-sucedida” (CHESNAIS, 2005, p. 35). Esse capital é articulado por um mercado financeiro integrado na esfera local, se estendendo a todo o planeta.

No centro do regime de acumulação, que tenta impor-se mundialmente, situam-se as novas formas de concentração do capital-dinheiro (em primeiro lugar, os fundos de pensão e os fundos de aplicação financeira), os mecanismos de captação e de centralização de frações de valor e de mais-valia a sua disposição e, enfim, as instituições que garantem a segurança, política, mas também financeira, das operações de investimento financeiro. Isso tudo permite à finança desfrutar daquilo que se designa com o termo “autonomia da finança, com o imenso poder social que essa autonomia lhe confere (CHESNAIS, 2003, p. 48).

Conseguimos entender que o processo de financeirização possui uma repercussão que se estende pelo espaço urbano, uma vez que os padrões de consumo e produção são alterados pela acelerada transformação espacial que é imposta pela financeirização do imobiliário. Para que o espaço, enquanto condição de valorização da mercadoria imobiliária, continue garantindo o sobrelucro setorial (da construção) e consequentemente a sua valorização, alguns instrumentos financeiros passam a ser requisitados⁴.

⁴ Ainda argumentamos que as empresas estabelecem outras relações importantes como a fusão, a aquisição e a associação. Essa perspectiva está associada ao processo de centralização.

A abertura de capitais na bolsa de valores significa, claramente, para uma empresa, a ampliação das possibilidades de financiamento externo, que é diferente daquele procedente de financiamentos obtidos junto a bancos e instituições financeiras. As empresas brasileiras podem se valer, ainda, das “debêntures, notas promissórias, Certificados de Recebíveis Imobiliários — CRI, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios — FIDC, Fundos de Investimentos Imobiliários e contam, também, com linhas específicas de financiamento dentro do Sistema Financeiro da Habitação — SFH e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo — SBPE e das carteiras hipotecárias das instituições financeiras” (TAVARES, 2008, p. 45). Há, portanto, uma ampla gama de financiamento ao setor (LENCIONI, 2014, s/p).

Os fluxos financeiros passam a controlar a lógica da produção das mercadorias e engendram grandes transformações no mundo. Se por um lado as transformações nos parecem meramente ligadas ao plano econômico, por outro lado observamos que elas se estendem, dando vazão a novas relações políticas, sociais e espaciais, sobre elas criando novas formas de valorização do capital. A produção do espaço e sua valorização parecem agora ser condições para a valorização de capitais do setor financeiro da economia aplicados no setor imobiliário, evidenciando um movimento entre a mundialização⁵ e sua relação com a produção do espaço urbano.

O espaço – e em particular o espaço urbano – passa, então, a ter cada vez mais importância para o capital, ao mesmo tempo em que é “influenciado” pela dinâmica do modo de produção capitalista. A predominância do financeiro nas estratégias de acumulação capitalista tem a produção do espaço como uma das condições de sua realização. São exemplos desse espaço produzido, em consonância com o capital financeiro, a construção de shoppings centers, empreendimentos de turismo e lazer, centros empresariais, grandes condomínios verticais e horizontais, hotéis e flats. Por outro lado, grandes operações de rearranjo são levadas a cabo pelo Estado, em parceria com o capital, com a finalidade de criar novos espaço que sirvam à lógica da circulação do capital [...] (BOTELHO, 2007, p. 24).

É nesse sentido que o espaço passa a ser consumido produtivamente, uma vez que “tem suas qualidades alteradas pelo consumo” (BOTELHO, 2007, p. 27), mas também transforma e produz o novo. Esse outro espaço, novo, abordado pelo autor, é o espaço da urbanização mundial, que se traduz numa lógica de geração de mais-

⁵ “A dimensão de cada país, seus recursos naturais e, sobretudo, as diferentes trajetórias históricas trilhadas por cada um, desenham situações bastante variadas em relação ao novo regime de acumulação” (CHESNAIS, 2003, p. 53).

valia, marcado pela forte presença da segregação socioeconômica e cultural, intensificada agora, sobretudo, pela lógica financeira.

Tomando como referência Lencioni (2014), percebemos que esses processos mensurados intensificam ainda mais a fragmentação territorial, assim como hierarquizam os lugares, ou nas palavras da autora:

O território urbano se apresenta, assim, fragmentado. Na segregação territorial e social que metamorfoseia o urbano, seria possível se restituir a cidade? Nossa resposta é que não é possível. A cidade se perdeu nas tramas do desenvolvimento imobiliário. O negócio imobiliário é a instrumentalização mercantil da privatização do espaço; um negócio de compra e venda de parcelas da cidade. Por mais que se diga sobre tudo isso e se derramem em palavras, tudo se resume ao fato de que a cidade e o urbano são diluídos numa realidade na qual o imobiliário é uma mercadoria particular que compromete o uso da cidade (LENCIONI, 2014, s/p).

Vimos até aqui que o preço da mercadoria construção está vinculado a produção da cidade como um todo, e que, portanto, o alvo do mercado imobiliário é a privatização do espaço, e que por consequência disso, a mercadoria imobiliária, tende-se a comportar com preço de monopólio e demarcar ainda mais a divisão espacial. Neste sentido, o próximo item fará uma abordagem a respeito da necessidade da propriedade da terra enquanto elemento essencial a reprodução do capital na construção civil.

A mercadoria imobiliária além de se originar do sobrelucro -ser produto da mais-valia- é formada dentro da unidade produtiva pela exploração do trabalho sendo influenciada pelas possibilidades que seu entorno oferece. É com Campos Júnior (2002), permite-nos pensar existe um conjunto de componentes externos e internos que nos permitem perceber a produção e valorização da mercadoria construída, ora por meio da exploração do trabalho, ora pela espoliação urbana e consequente privatização do espaço urbano.

1.3.2. A fixidez da mercadoria construção no espaço: a necessidade da terra

As primeiras considerações sobre a teoria da renda fundiária estiveram ligadas à Economia Política. Segundo Carcanholo (2013), os estudos a respeito da temática se iniciaram com David Ricardo, sendo *a posteriori* retomados por Marx, que coloca

novos contornos para a temática. Carlos (2011) nos diz que, por mais variadas que sejam as formas de renda da terra – absoluta, diferencial ou de monopólio –, todas elas têm em comum o fato de que sua apropriação “é a forma econômica na qual se realiza a propriedade da terra” (CARLOS, 2011, p. 93).

[...] quer dizer, a propriedade de determinados indivíduos sobre determinadas porções do planeta como realização econômica da propriedade da terra, e a ficção jurídica em virtude da qual diversos indivíduos possuem como exclusividade determinadas partes do planeta. Desse modo, toda renda da terra é mais-valia, produto do sobre trabalho (CARLOS, 2011, p. 93).

Pereira (1984) afirma que a apropriação capitalista da terra tem como consequência a transformação da propriedade imóvel num elemento que expressa poder econômico que também se torna uma base para que as relações de produção e consumo sejam alteradas, “à medida que exclui os trabalhadores da posse dos meios da terra, de produção e da moradia” (PEREIRA, 1984, p. 9).

A transformação da terra em poder econômico tem implicações tanto do ponto de vista lógico como do histórico e abre a possibilidade da distinção entre posse e propriedade dos meios de produção como condição de apropriação para realização do trabalho. Essa distinção torna-se significativa porque tem repercussões nas transformações históricas do processo produtivo e nas condições de captação do valor (PEREIRA, 1984, p. 9).

Marx (2008, p. 1028) nos diz que os direitos de propriedade que alguns têm em relação ao globo capacita-os a apropriarem-se de parte do trabalho social global; para ele essa realidade é encoberta, porque diante da possibilidade de capitalização da renda, esta apresenta-se como preço da terra, podendo, assim, ser vendida como qualquer outra mercadoria.

Sabemos que a renda da terra diz respeito às relações sociais de produção estabelecidas em determinado período, sendo sua emergência precedente à própria formação socioeconômica capitalista. Carcanholo (2013, p. 159) adverte-nos que “a renda da terra é um instrumento importante para o estudo de situações concretas” e que a possibilidade de utilização desse conceito vai além da questão agropecuária, se estende amplamente para os estudos urbanos, sobretudo por demonstrar a tensão existente entre os agentes (proprietários fundiários e capitalistas arrendatários) que buscam se apropriar dessa fração da mais-valia global, a renda.

O monopólio da propriedade da terra é pressuposto histórico e fica sendo base constante do modo capitalista de produção, como de todos os modos anteriores que se fundamentam de uma forma ou de outra na exploração das massas. Mas a forma de propriedade fundiária que o sistema capitalista no início encontra não lhe corresponde. Só ele mesmo cria essa forma, subordinando a agricultura ao capital (MARX, 2008, p. 826).

Terra, trabalho e capital são mercadorias fictícias, como aponta Polanyi (2000), uma vez que não são produzidas, não são frutos do trabalho humano. Em suma, não há valor-trabalho em sua constituição. A terra é um elemento natural, produção da natureza, mas diante do imperativo capitalista, torna-se uma mercadoria.

[...] trabalho, terra e dinheiro são elementos essenciais da indústria. Eles também têm que ser organizados em mercados e, de fato, esses mercados formam uma parte absolutamente vital do sistema econômico. Todavia, o trabalho, a terra e o dinheiro obviamente não são mercadorias. O postulado de que tudo o que é comprado e vendido tem que ser produzido para venda é enfaticamente irreal no que diz respeito a eles. Em outras palavras, de acordo com a definição empírica de uma mercadoria, eles não são mercadorias. Trabalho é apenas um outro nome para atividade humana que acompanha a própria vida que, por sua vez, não é produzida para venda, mas por razões inteiramente diversas, e essa atividade não pode ser destacada do resto da vida, não pode ser armazenada ou mobilizada. Terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem. Finalmente, o dinheiro é apenas um símbolo do poder de compra e, como regra, ele não é produzido mas adquire vida através do mecanismo dos bancos e das finanças estatais. Nenhum deles é produzido para a venda. A descrição do trabalho, da terra e do dinheiro como mercadorias é inteiramente fictícia (POLANYI, 2000, p. 94).

Martins adverte que:

[...] como o capital pode apropriar-se do trabalho, também pode apropriar-se da terra. Assim como o capitalista precisa pagar um salário para se apropriar da força de trabalho, precisa pagar uma renda para se apropriar da terra. Assim como a força de trabalho se transforma em mercadoria no capitalismo, também a terra se transforma em mercadoria. Assim como o trabalhador cobra um salário para que sua força de trabalho seja empregada na reprodução do capital, o proprietário da terra cobra uma renda para que ela possa ser utilizada pelo capital (MARTINS, 1983, p. 160).

O que notamos é que atualmente toda produção no meio urbano tem uma dimensão fundiária, uma vez que qualquer empreendimento possui como requisito inicial o uso de uma parcela do solo. Sabemos também que a concentração fundiária e a retenção especulativa das terras podem permitir à incorporação imobiliária lucros

oriundos da transformação em larga escala de diferentes áreas urbanas, gerando os sobrelucros de incorporação.

Analisando a obra de Marx (2008), encontramos três tipos de rendas vinculadas à construção: uma renda tida como de extração ou mineração, que se liga à possibilidade de extração de recursos da natureza, incluindo-se aí a possibilidade de extração de materiais para a construção; um segundo tipo, que chamamos de renda vinculada ao espaço, que denominaremos posteriormente de renda imobiliária e, por fim, uma renda efetivamente fundiária, ligada a produção do imóvel.

Pereira (2004, p. 84) adverte-nos que Marx discute a formação da renda dos terrenos para construção, das minas e do preço da terra no intuito de revelar duas distinções referentes a renda das minas: uma delas é relativa aos aspectos da propriedade da terra e a cobrança de renda e outra relativa à relação entre renda da terra e preço da mercadoria produzida.

Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana. E a propriedade fundiária cobra seu tributo nos dois domínios. A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura de elementos da terra que servem de material de construção (MARX, 2008, p. 1026).

O que está em jogo aqui é o duplo aspecto ao qual o monopólio da terra parece estar vinculado, qual seja: o monopólio espacial, que ocasionará um preço para a terra ligado à “suposição de valor decorrente da privatização de um espaço da cidade” (PEREIRA, 2004, p. 84), ou seja, a terra passa a funcionar como reserva de valor e o monopólio da terra para determinada produção, caracterizando-a como meio de produção.

Marx (2008, p. 1026) afirma que existem elementos que concorrem diretamente para elevar a renda fundiária relativa a construções, são eles:

o aumento da população, a necessidade crescente de habitação daí resultante e o desenvolvimento do capital fixo, que se incorpora à terra ou nela lança raízes ou sobre ela repousa, como todos os edifícios industriais, ferrovias, armazéns, estabelecimentos fabris, docas etc. [...] **Cabe aí considerar dois aspectos: a exploração da terra com o fim de reprodução ou de extração, e o espaço, elemento necessário a toda produção e a toda atividade humana.** E a propriedade fundiária cobra seu

tributo nos dois domínios. ***A procura de terrenos para construir aumenta o valor do solo na função de espaço e de base, e ao mesmo tempo faz crescer a procura dos elementos da terra que servem de material de construção*** (MARX, 2008, p.1026, grifos nossos).

Na citação acima, Marx parece afirmar a existência de duas possibilidades de formação da renda, uma direta e outra indireta, uma vez que uma leva em consideração a efetiva necessidade da terra para produção (agricultura/extração mineral/construção) e a outra requisita a terra enquanto espaço, como condição para o desenvolvimento de qualquer atividade humana. Nesse sentido, podemos resgatar o pensamento de Harvey sobre a formação da renda de monopólio.

Para Harvey (2012), a renda de monopólio pode ser gerada de forma direta ou indireta⁶. A forma indireta possui relação com a possibilidade que alguns agentes possuem de controlar algum tipo de mercadoria, recurso ou lugar com características especiais, por determinado período, e extrair, por fim, a renda de monopólio⁷. Nesse caso, Harvey tenta demonstrar que não é a terra em si, ou o recurso, ou o lugar com qualidades únicas que possibilita a geração da renda, mas a mercadoria e o serviço que se produzem a partir de seu uso. A forma direta, por sua vez, representa um monopólio direto da terra, a partir da venda de propriedades imobiliárias a capitalistas financeiros com propósitos especulativos, por exemplo. Assim, pode-se gerar a escassez desse bem e a especulação de seu valor futuro, a terra, dessa forma, é o elemento central.

A distinção acima feita (entre renda direta e indireta) pode ser reconhecida neste trecho de *O Capital* (2008), quando Marx adverte-nos sobre a possibilidade de incorporação do capital à terra, o “capital-terra”, que compõe a “categoria de capital-fixo”. Para Marx, os juros desse capital empregado na terra, que conseqüentemente trazem melhorias à produção, “podem integrar a renda que o arrendatário paga ao

⁶ Ressaltamos que no plano teórico essa distinção é fundamental, contudo, as duas formas de se obter a renda de monopólio não se separam dessa forma quando analisamos a realidade empiricamente, elas se integram. Nesse sentido, Harvey nos alerta a respeito da apropriação monopólica por parte do capital da renda que produz a cidade.

⁷ Harvey exemplifica a forma indireta de se obter a renda de monopólio a partir do exemplo dos vinhedos franceses, onde as características peculiares da região permitem produzir um produto de qualidade única, gerador de um preço de monopólio. Também pode ser exemplificada através da localização, onde os equipamentos urbanos e a concentração de determinada atividade podem gerar a renda de monopólio.

proprietário” (2008, p. 828), contudo, isso não diz respeito à renda fundiária propriamente dita, uma vez que não se está pagando mais pelo uso direto da terra, mas pelo capital fixo ali presente. O que classificamos, a partir de Harvey, como renda indireta, ou, a partir de Marx, como juros atribuído ao capital fixo.

É natural que na prática se considere renda fundiária tudo o que o arrendatário paga ao proprietário na forma de tributo pela permissão de explorar a terra. Qualquer que seja a composição ou a fonte desse tributo, tem ele de comum com a renda fundiária propriamente dita este traço: o monopólio sobre um pedaço do globo terrestre capacita o intitulado proprietário para cobrar, impor o gravame. Outro traço comum – esse tributo, como a renda fundiária, determina o preço da terra, o que ela nada mais é, conforme vimos, que receita capitalizada do aluguel da terra (MARX, 2008, p. 834-835).

Marx faz a distinção entre possibilidades para justificar a presença da renda baseada no monopólio, sendo: “(1) ou a renda deriva de preço de monopólio por haver dela independente preço de monopólio dos produtos ou do próprio solo, ou (2) os produtos se vendem a preço de monopólio por existir renda” (2008, p. 1027). Após essa distinção, o autor afirma que na verdade o preço de monopólio está diretamente vinculado à capacidade de pagamento dos indivíduos, sem possuir qualquer relação com o preço geral de produção ou o valor dos produtos⁸.

Pensando nisso, é que se faz necessário entender o comportamento do mercado urbano de terras, uma vez que, segundo Carlos, “a propriedade do solo urbano como monopólio permite não só a realização de um fragmento, mas também a apropriação do conjunto do trabalho que sintetiza na produção da cidade” (CARLOS, 2011, p. 99). O que a autora tenta demonstrar é que o capital fixo investido na produção da cidade permite a acumulação ampliada do capital.

- a) a posse de determinada porção da cidade é condição não apenas da realização da produção, como consumo produtivo, mas é condição de uma realização ao mesmo tempo que é condição de uso para a vida humana [...];
- b) a apropriação de um fragmento, realiza, necessariamente, a realização da mais-valia global contida na produção da cidade, em sua totalidade; c) redefine-se uma outra classe com um outro conjunto de interesses,

⁸ Marx (2008, p. 1028), ao exemplificar o preço de monopólio de uma mercadoria específica, o vinho, diz que o excedente do preço acrescido ao real valor da produção da mercadoria está diretamente associado à capacidade de pagamento de seus consumidores apaixonados. Ou seja, na formação da renda de monopólio, o preço da mercadoria se distancia ainda mais de seu valor, uma vez que tomamos como referência a distinção entre preço e valor.

estabelecendo o dono do solo urbano numa situação diferenciada do no processo produtivo; d) a valorização do capital refere-se muito mais ao conjunto dos lugares da cidade do que à inversão de capital numa determinada parcela da cidade – o terreno em si – além de depender quase exclusivamente da força produtiva social do que das condições naturais; e) a desvalorização, como contrapartida, não se refere, exclusivamente, ao capital que se deteriora pela obsolescência de uma aplicação direta numa parcela do solo urbano, mas pela a de sua localização no conjunto da cidade; f) o preço de uma fração do solo urbano envolve o processo de valorização em si e em esfera mais ampla, no conjunto da produção da cidade [...] (CARLOS, 2011, p. 99-100).

No que diz respeito à renda da terra aplicada à construção, ao imóvel construído, podemos concordar que seu preço se desvincula do preço de produção, devido à necessidade do terreno para a consolidação da mercadoria.

Nenhum imóvel, nenhum produto imobiliário vendido no mercado, mesmo se construído, é totalmente produzido. Isso vale para uma simples casa até uma torre moderna que desperta nosso olhar. O imóvel construído contém um terreno e o próprio terreno é uma mercadoria. O terreno é uma condição básica da produção imobiliária e previamente necessária para se realizar a construção. Esse fato, o do imóvel sempre conter uma parcela de terra, é que confere a toda mercadoria imobiliária um caráter particular frente às demais mercadorias, que são inteiramente produzidas. (LENCIONI, 2014. P.31)

Segundo Lencioni (2014) devido ao fato dessa propriedade impor um custo falso de produção ao setor imobiliário, pela necessidade que se estabelece de se pagar pelo terreno, pelo monopólio da propriedade da terra, outros elementos passam a entrar no jogo da determinação do preço do imóvel. Um desses elementos é o fato de que a terra aparece como salvaguarda de valor, onde nos momentos de fragilidade econômica, faz-se como um refúgio, ou quando nos momentos de crescimento econômico se constitui numa possibilidade de desdobramento dos investimentos.

Para Lencioni (2014), a particularidade da mercadoria imóvel cria no plano da aparência a ideia de que é o desenvolvimento urbano quem responde pela formação do preço do imóvel no mercado, quando na verdade ele deriva em essência da propriedade da terra, “e não do fato aparente de que a terra é cara ou porque ela é escassa” (LENCIONI, 2014. p. 32).

No caso de um imóvel construído, uma parte do seu preço é determinada pela condição de conter a propriedade da terra, e, a outra parte, é determinada pelo preço de produção. Essa condição é pressuposto para que a produção imobiliária se realize juntas, integradas e mescladas (a

condição e a produção), essa dupla determinação constitui o circuito de valorização do capital no setor imobiliário (LENCIONI, 2014, p.32).

Esse argumento é o que leva a autora (2014) a acreditar que o processo de abertura de capitais na bolsa se faz necessário, uma vez que as empresas construtoras e incorporadoras precisam adquirir um banco de terrenos, o que exige a imobilização do capital.

Para entender a relação entre renda e produção do espaço urbano, acreditamos ser necessário apresentar a categoria de renda imobiliária, que possui vínculo direto com a formação dos preços de monopólio, uma vez que, como veremos, existe uma tendência do produto imobiliário já consolidado comportar-se como elemento de valorização para produção da cidade, levando a mercadoria imóvel a ser vendida a preço de monopólio.

1.4. A RENDA IMOBILIÁRIA E A FORMAÇÃO DO PREÇO DA MERCADORIA CONSTRUÇÃO

Oliveira (2005), tendo como base os escritos de Marx, demonstra que o processo de valorização do solo urbano acontece de forma real por meio das seguintes possibilidades:

a) Física: pouco acidentado e resistente; b) Qualidade-quantidade de capital fixada ao solo; c) Escassez; d) Acessibilidade; e) Localização, considerada como mercadoria, pois é o trabalho humano e as relações sociais que criam a localização; f) Gabarito – fator de multiplicação do solo ou o “solo criado”⁹ (OLIVEIRA, 2005, p. 29).

Em referência aos itens sugeridos pela autora como condição para a valorização do espaço urbano, já podemos perceber que a construção da cidade como um todo se faz enquanto representativo do processo de valorização do espaço urbano. Tudo o que se constrói na cidade “transfere-se” em forma de valor, que, posteriormente, converte-se em preço para a terra.

⁹ Retiradas de OLIVEIRA, M.R.N. *GeoTextos*, v. 1, n. 1, 2005, p. 29-50.

A autora em questão ainda afirma que o “impulso da concorrência geral dentro dos setores, entre os setores, dentro de um território, entre os territórios, leva os diversos capitais ao movimento que tende a equalizar as taxas de lucro numa média” (TONE, 2010, p. 56). Mas isso não exclui a formação de uma mais-valia extra, gerada pela busca de capitalistas individuais por maiores sobrelucros. O que a autora tenta nos mostrar, em suma, é que, quando “algumas das condições para valorização não é reproduzível e é monopolizável” (Ver também TOPALOV e TONE, 2010, p. 57), abre-se a possibilidade do sobrelucro ser retido na forma de renda.

O aumento do preço da mercadoria imobiliária, além de se originar da mais-valia, em parte, estabelecida dentro do canteiro de obras, constituindo-se como renda fundiária, também se origina fora dele, constituindo-se como renda imobiliária. Baseando-nos em nossas leituras (Pereira, 1988; Lencioni, 2011; Jaramillo, 1982; Rufino, 2011; Botelho, 2007; Campos Júnior, 2002;) e também nos escritos de Tone (2010), tentaremos traçar um quadro para os elementos que configuram os dois tipos de rendas.

Quadro 1: Tipos de rendas

RENDA FUNDIÁRIA	RENDA IMOBILIÁRIA
Formada dentro do canteiro de obras (TONE, 2010, p. 57).	Formada em relação ao entorno; a própria cidade é quem fornece as condições de valorização nesta forma de renda (TONE, 2010, p. 57).
Predomina nas áreas mais novas, transição rural-urbano (TONE, 2010, p. 58).	Predomina nas áreas mais urbanizadas (TONE, 2010, p. 58).
Possui uma relação direta com a exploração da força de trabalho (TONE, 2010, p. 58).	Possui vínculo com o processo de espoliação urbana (TONE, 2010, p. 58).

Fonte: Elaborado pela autora com base em Tone (2010).

A renda imobiliária possui uma estrita relação com o processo de produção - por mais que seja proveniente da cidade como um todo, só pode ser apropriada por meio da produção da mercadoria construída, no canteiro de obras, por isso a dificuldade em separar as duas formas de renda, que aparecem de forma complementar-se. Contudo, somente o entendimento das duas formas- imobiliária e fundiária- nos permite entender a elevação contínua dos preços dos imóveis. Para Pereira (1988) a propriedade imobiliária, enquanto monopólio de privatização do espaço, [...] “aparece na produção como o direito de construir e reaparece no

consumo também como condição prévia para a utilização do edifício, tende a elevar continuamente os preços dos terrenos” (TONE, 2011, p. 20).

(...) isto porque o valor pressuposto no preço da terra, antes mesmo da construção ser realizada, funda-se na suposição do valor de mercado do preço do edifício, como se já estivesse criado pelo trabalho de construção. Dessa forma, a partir da antecipação do valor do mercado, cria-se um movimento que puxa os preços para cima, mesmo que o valor do edifício através da concorrência e do aumento da produtividade possa ser reduzido (PEREIRA, 1988, p. 120)

O que estamos tentando demonstrar é que o monopólio da privatização do espaço, associado ao imperativo de acesso à terra e a consequente localização, que pode subir, segundo Pereira (1988), até os limites permitidos pelas condições de pagamento na disputa pelo uso do espaço, o que independe da forma com a qual o edifício está sendo produzido.

A cidade, enquanto valor de uso, em suas singularidades, torna-se o local privilegiado para a geração da renda de monopólio. O capital imobiliário se apropria do espaço urbano já consolidado, extraindo dali toda a possibilidade de geração de um sobrelucro, apropriando-se de qualquer bem comum ou qualidade especial. É como sugere Tone (2011) “o monopólio da localização possibilita a valorização através do conjunto de investimentos que a constituem: vias, praças, sistemas de transporte, edifícios e à valorização simbólica, ligada aos usos e frequentadores” (TONE, 2011, p. 57). Assim o entorno influencia todo o processo de valorização da mercadoria construída.

A produção imobiliária é um desses casos. O monopólio da propriedade da terra, bem monopolizável e não reproduzível, limita a concorrência com outros setores e no interior do próprio setor imobiliário. Como tributo à propriedade da terra, o sobrelucro obtido por meio da extensa exploração da força de trabalho tende a ficar retido como renda não entrar no processo geral de equalização das taxas de lucro, levando ao desinteresse geral de aumentar a produtividade do trabalho na construção (TONE, 2011, p. 57).

O processo de formação da renda de monopólio possui um vínculo próximo com a formação dos preços das mercadorias produzidas pela construção civil, uma vez que a mercadoria imobiliária, casa ou edifício, tende a ser comercializada a preço de monopólio, ou seja, seu preço está situado acima do seu valor.

Muitos são os autores que discutem a relação entre renda da terra e produção do espaço urbano – Lencioni (2014), Pereira (2004), Botelho (2007), Campos Júnior (2002), Carlos (2011), dentre outros. Assim, Lencioni (2014) afirma que a mercadoria construção (edifício, casa) é uma mercadoria de caráter especial, uma vez que para sua constituição a terra se faz necessária, afinal, ao se adquirir um imóvel industrial ou residencial, junto com ele se adquire também um pedaço de terra. Essa característica peculiar da produção imobiliária gera um rebatimento sobre os preços dos imóveis, uma vez que a essência da formação do preço da mercadoria imóvel é dada pelo monopólio da terra, o monopólio espacial, e aparentemente e de forma equivocada demonstra-se como algo relacionado à escassez de solo ou aos altos “preços” da terra, até mesmo como um pressuposto de localização, quando na verdade estamos analisando uma relação social de produção.

Além do preço de produção da mercadoria (construída), é acrescido a esse valor o preço do terreno.

Devido ao fato dessa propriedade impor um falso custo de produção ao setor imobiliário, em decorrência da necessidade de se pagar o monopólio pela propriedade do terreno para realizar a produção e negócios imobiliários, outros elementos entram em jogo na determinação do preço do imóvel. Um deles diz respeito à condição da propriedade da terra se colocar como salvaguarda de valor, quer nos momentos de descenso econômico, como uma espécie de refúgio, quer nos momentos de expansão econômica, quando se constitui numa possibilidade de desdobramento dos investimentos. Estes são parâmetros que não tem a ver com a produção, com a construção do imóvel em si mesmo, mas que acabam interferindo no preço final de venda do imóvel tornando o preço do imóvel construído, independente do seu preço médio de produção. Trata-se apenas de um aspecto. E a própria construção promovendo a elevação do preço do terreno onde fica no seu raciocínio? (LENCIONI, 2014, p. 32).

Entendemos assim, que o conceito de renda imobiliária pode evidenciar ainda mais o caráter especulativo na formação dos preços da terra urbana, quando se estabelece pela competição entre os capitalistas pelo acesso à propriedade dos solos mais bem localizados na cidade, e esse preço altera-se conforme a disputa por esse acesso se amplia. A valorização por sua vez acontece por meio da lógica da construção, que se estabelece mediante a exploração imediata do trabalho, no canteiro de obras; ou na produção global, da cidade como um todo, por meio da espoliação urbana, dada a privatização do espaço da cidade.

Analisando a obra de Pereira (1988), entendemos que a apropriação capitalista da terra “transforma a propriedade imóvel numa base para a estruturação das relações de produção e consumo, à medida que exclui trabalhadores da posse dos meios de produção e da moradia” (PEREIRA, 1988, p. 9). Para o autor, a implicação dessa condição se dá quando no plano da aparência o preço da venda da mercadoria imobiliária não tem vinculação alguma com seu preço de custo. Assim, ele admite que essa aparência é resultante do “encravamento do mercado de terras e do mercado de edifícios no mercado imobiliário” (PEREIRA, 1988, p. 10). Nesse sentido, a mercadoria edifício, conjuntamente com a “mercadoria” terra, torna-se a chave para o processo de valorização. Em síntese, o que se tenta revelar é que o preço da produção da mercadoria imóvel não pode regular o preço do mercado, uma vez que a terra, dentro desse processo, apresenta-se como renda capitalizada. O que Pereira (1988) afirma é que conforme se intensificam os processos de industrialização e urbanização, mais fortemente se estabelece a relação de discrepância entre valor e preço da mercadoria imobiliária.

Outro elemento importante dessa dinâmica que envolve o mercado de terras e de edifícios é o fato de a composição orgânica do capital no setor da construção civil, em relação aos demais ramos da produção, ser baixa. Pereira (1988, p. 15) afirma que o ramo da construção [...] “é um ramo depositário de trabalhadores”, viabilizando uma [...] “acomodação interna entre a propriedade da terra e o capital” (PEREIRA, 1988, p. 15), sendo esse um dos elementos que justificam o produto imobiliário ter um alto valor. Isso porque a quantidade maior de trabalhadores justifica o excedente de valor-trabalho presente na produção da mercadoria, e, conseqüentemente, o sobrelucro produzido nesse setor. O capital variável se sobrepõe ao capital constante nesse ramo da produção. E a renda imobiliária ainda apresenta-se maior que o próprio sobrelucro.

Percebemos que, em suma, o processo de produção da propriedade imobiliária vincula-se ao estabelecimento dos preços de monopólio, que “passam a orientar o mercado imobiliário” (PEREIRA, 1988, p. 16).

O predomínio do preço de monopólio privilegia as razões políticas no mercado imobiliário e atenua a racionalidade econômica de aumentar a produtividade material da produção com a preocupação em economizar trabalho. [...] o preço da terra pode se elevar a ponto de dificultar a própria continuidade da reprodução do capital vinculado à construção. Essa

dificuldade cria, por um lado, a ilusão de que é o preço da terra que eleva os preços dos edifícios no mercado e, de outro, a necessidade real da procura de soluções alternativas para uma massa de assalariados poder morar na cidade [...] (PEREIRA, 1988, p. 16).

O preço da terra, pautado na lógica de extração da renda imobiliária, por meio da atividade da construção, acaba revelando uma das principais características do modo de produção capitalista, o desenvolvimento de suas contradições (que historicamente estão sendo superadas através de novas estruturas ou chamadas reestruturações). Se o preço da terra é alto, ele compromete a rotação do capital, sobretudo no imobiliário, no qual o tempo de rotação e reposição do capital imobilizado é grande e a terra é necessidade vital. Adiantamos que isso se supera, por exemplo, pelo fortalecimento dos financiamentos – temática que abordaremos com maior profundidade no próximo capítulo.

Assim, veremos nos próximos itens deste capítulo como essa forma “rentável” de se apropriar o espaço possui um vínculo direto com o atual estágio de produção da mercadoria construída, o qual denominamos construção para o mercado, que em seu estágio atual designamos incorporação.

1.5. AS FORMAS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUÍDO

Jaramillo (1982), em seu artigo “As formas de produção do espaço construído em Bogotá”, realiza um levantamento das principais características das formas de produção do espaço construído na capital colombiana. Para o autor, essas formas correspondem a [...] “sistemas que relacionam o homem com os meios de produção, para a construção de uma série de bens, dentro de uma formação social concreta e particular” (JARAMILLO, 1982, p. 175).

Em seu texto, identificamos as seguintes formas de produção em Bogotá: produção por encomenda, construção promocional privada, produção estatal e autoconstrução. Para qualificá-las e distingui-las, ele faz uso dos seguintes critérios: trabalho direto, controle técnico da produção, controle econômico direto, controle indireto e forma de circulação.

A tabela abaixo apresenta a síntese de cada uma das formas sociais de produção do espaço construído a partir da construção teórica feita por Jaramillo (1982) e suas principais características. Adiantamos que o foco de nossa análise está na produção promocional privada, também designada por outros autores como produção para mercado (PEREIRA, 2004; CAMPOS JÚNIOR, 2002), onde destaca-se a produção por incorporação, atualmente, a mais importante forma de produção para o imobiliário.

Quadro 2: Formas de produção do espaço construído

Resumo das características das formas de produção do espaço construído segundo Jaramillo (1982)				
Características dos agentes envolvidos	Formas de Produção do Espaço Construído			
	Produção por encomenda	Produção privada promocional	Produção estatal	Autoconstrução
Trabalho direto	Trabalhador Assalariado	Trabalhador Assalariado	Trabalhador Assalariado	Usuário Final
Controle técnico da produção	Prestação de serviços	Capital e o seu agente subordinado	Capital desvalorizado estatal e capital privado	Usuário Final
Controle econômico direto	Usuário Final	Capital	Capital estatal desvalorizado	Usuário Final
Controle econômico indireto	Mercado de solo, adaptador de terrenos, organismos de planificação urbana	Mecanismos financeiros, organismos de planificação urbana, em algumas configurações: mercado de terras.	Mercado de terras e aparato político	Mercado de terra, mercado de trabalho
Forma de circulação	Autofornecimento	Livre mercado	Alocação mercantil	Autofornecimento
Motor da produção	Valor de uso	Acumulação do Capital	Reprodução da Força de trabalho, Acumulação, acumulação do capital produtor e reprodução geral das relações sociais.	Fornecimento de Valor de Uso e valorização da força de trabalho.

Fonte: Elaborada a partir de Jaramillo (1982).

Existem diferentes características de cada forma de produção do espaço construído, como a tabela acima revela, sobretudo, porque cada uma delas possui um vínculo direto com o momento histórico em que se estabelecem com mais abrangência. A indústria da construção ao longo dos anos vem passando por grandes transformações, principalmente quando passa a ser dominada pelo capital.

Se por um lado a produção para o mercado, denominada por Jaramillo (1982) como Produção Privada Promocional, é a que prevalece atualmente, não há como negarmos a existência simultânea dessas formas de produção do espaço construído nas cidades (CAMPOS JÚNIOR, 2002; PEREIRA, 2004; JARAMILLO, 1982; RUFINO, 2010). Existe um processo de coexistência dessas formas que parece ser vital para que o capital permaneça se reproduzindo no setor. Visivelmente se estabelecem nas grandes cidades práticas contemporâneas de produção para o mercado, como a incorporação, com formas de construção “menos sofisticadas” como a autoconstrução.

A prática da autoconstrução representa a iniciativa do capital em garantir a sobrevivência e manutenção da força de trabalho nas cidades, uma vez que a prática de edificar a sua própria moradia, por parte dos trabalhadores, compreende uma redução nos custos produtivos desta, cujos preços no mercado são exorbitantes e inacessíveis a grande parte dos trabalhadores. O operário terá um dispêndio monetário menor, além de poder sonhar com a casa própria e ainda, posteriormente, compor o quadro de mercadorias que serão incorporadas pelo mercado, no processo de implosão e explosão do urbano.

Jaramillo (1982), ao se referir à forma de construção promocional, a qualifica como pertencente ao momento de desenvolvimento efetivo das relações capitalistas. Nessa forma de espaço construído, a transformação da natureza se dá por meio do trabalho assalariado e a forma de controle dos meios de produção se dá pela existência do capital e seus agentes subordinados. Assim, o domínio dos meios de produção é estabelecido pelo capital que pode ser personificado pela figura do capitalista. No que diz respeito aos elementos externos que influenciam a produção – o controle sobre as condições gerais –, sobressaem os mecanismos financeiros, os organismos de planificação urbana como também o mercado de terras.

A construção para mercado parece encontrar obstáculos para sua reprodução, como afirma Jaramillo (1982), como, por exemplo, a limitada área das cidades, que pouco se expandiam; a ausência de financiamento para compra do imóvel; assim como o baixo desenvolvimento técnico da construção nesse período. Aos poucos, esses obstáculos vão sendo superados, especialmente com a presença de um capital de circulação que parece pormenorizar o capital produtivo, que [...] “se vê reduzido ao mero controle técnico da produção” (JARAMILLO, 1982, p. 194), até então encravado pelos obstáculos mencionados acima.

Para Botelho (2007), dentre as atividades fundamentais para a produção imobiliária atualmente, levando-se em consideração as dificuldades impostas pela propriedade da terra e o período extenso de rotação de capital no setor da construção, encontram-se o loteamento e a incorporação, uma vez que eles representam estratégias novas para a produção do espaço por meio do capital.

A incorporação imobiliária¹⁰, como lógica específica de produção capitalista do espaço, ao favorecer a inserção de novos capitais no setor e ampliar a flexibilidade na produção, consolida-se como meio para a centralização do capital. Envolvendo a articulação de interesses das incorporadoras nacionais e locais, a centralização será determinante na criação de condições privilegiadas de reprodução do capital no espaço, que intensificarão a valorização imobiliária em diferentes áreas da metrópole, reforçando sua diferenciação socioespacial (RUFFINO, 2012, p. 7).

O que percebemos é que o processo de centralização dos capitais na construção – que tem como consequência a valorização imobiliária – afeta diretamente a vida das classes mais pobres, uma vez que a segregação socioespacial é imposta, e um de seus consequentes efeitos é o encarecimento do custo de vida na cidade como um todo.

Rufino (2011), fazendo uma leitura da obra de Topalov, mostra-nos que ao identificar os distintos tipos de capital associados à incorporação, define-se um quadro muito mais complexo, [...]“relacionado ao maior desenvolvimento das forças produtivas e da divisão do trabalho no contexto da produção imobiliária francesa” (RUFINO, 2011, p. 40).

¹⁰ Sobre isso, ver também, BOTELHO, A. *O Urbano em Fragmentos*, 2007.

O declínio do capital patrimonial transforma os prestadores de serviços independentes em instrumento do capital financeiro flutuante, o que de certa forma entra em contradição com o crescimento de sua “capacidade de produção” e conduz à perda de sua independência formal; por outro lado, o desenvolvimento do capital financeiro investido duravelmente no setor imobiliário acarreta na multiplicação dos “incorporadores financiadores”, cujas possibilidades de crescimento parecem depender das vantagens cumulativas conferidas a alguns deles pela vinculação a um grupo imobiliário complexo (TOPALOV apud RUFFINO, 2011, p. 40).

Para Pereira (2011), a cidade que surge agora, no contexto pós-fordista, torna-se um lugar privilegiado para a produção de espaços exclusivos, onde [...]“a apropriação do valor subordina e concorre para a materialização da riqueza social” (PEREIRA, 2011, p. 25). A ideia é que o urbano como local privilegiado para a reprodução da força de trabalho seja negligenciado, sobretudo quando pensado do ponto de vista da reprodução das condições gerais e públicas, “o imobiliário (mercantil) é que, sob a hegemonia da forma de produção para mercado, toma a direção do processo urbano e da construção da cidade” (PEREIRA, 2011, p. 25).

Nesse sentido, abordaremos no próximo item como o atual estágio da produção capitalista desencadeia uma série de reestruturações, dentre elas destacamos o quadro da reestruturação imobiliária, que tem como elemento essencial a produção de novas formas de propriedade, diante da produção de novos produtos imobiliários, como os condomínios industriais, objetos de nossa pesquisa.

1.6. REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA: APORTE TEÓRICO PARA O ENTENDIMENTO DE UM NOVO PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DA CIDADE

Harvey (2006) estipula como data inicial para o início do fordismo o ano de 1914, quando Henry Ford implantou uma jornada de trabalho de oito horas diárias, estabelecendo uma bonificação para os trabalhadores da linha de montagem de carros. Em suma, o modelo fordista visava à transformação das matérias-primas em produtos para o consumo produtivo e final, que passaria a influenciar as demandas do mercado.

O que tentamos abordar é o fato do modelo fordista ter sido, durante muito tempo, o responsável pela organização, produção e reprodução do espaço da cidade, pautado principalmente numa administração Estado-fordista. Enfim, o Estado era o

grande responsável pela produção e reprodução do espaço urbano nesse período, o que nos leva a crer que cada forma de organização da produção originou, num dado momento, uma resposta espacial (Finatti, 2011, p. 68).

Não é nossa intenção discutir diretamente as mudanças na indústria que seriam apontadas como resultado de uma reestruturação produtiva desencadeada a partir da década de 1970, mas tentar visualizar uma nuance desta reestruturação na produção de novas formas urbanas. Vemos, com o caso dos condomínios empresariais, que novas formas voltadas à indústria e aos serviços são produzidas a partir da ação de promotores imobiliários. Como parte de uma reestruturação na esfera produtiva de maneira ampla, é possível também compreender a existência de uma reestruturação imobiliária (FINATTI, 2011, p. 68).

Para Sposito e Sposito (2012), este regime foi se modificando a partir de outras relações de produção e formas de organização, conformando o que denomina-se regime de acumulação flexível, “caracterizado pela força do consumo sobre a produção, da distribuição sobre a troca e da customização dos produtos, diferindo, assim, do período anterior, em que predominava a produção estandardizada” (SPOSITO e SPOSITO, 2012, p.5). As características que marcam o atual processo de acumulação flexível estão pautadas nos seguintes aspectos:

ampliação das relações internacionais, seja por meio do aumento dos investimentos produtivos, seja pela intensificação da circulação financeira; diminuição das práticas protecionistas de muitas economias nacionais, favorecendo a transnacionalização da produção de bens e serviços; composição de mercados de consumo internacionais, seja no que se refere aos tipos de consumo de bens e serviços, seja no que se refere à abrangência geográfica da circulação deles; conformação de um sistema de circulação das informações, composto pela articulação entre comunicação por satélite e computação; formação de um meio técnico-científico-informacional, capaz de ampliar a relação entre ciência e produção, entre produção e consumo, entre consumo e circulação da informação (SPOSITO; SPOSITO, s/d e s/p.).

A busca por uma rentabilidade cada vez maior no atual processo de globalização se mostra no núcleo central de todas as reestruturações: econômica, produtiva ou industrial¹¹, como afirma Pereira (2011), independentemente das designações que adjetivam o processo. Essas transformações oriundas da reestruturação do modo de

¹¹ Destacamos que o processo de reestruturação tem sido amplamente discutido com diferentes abordagens, que lhe concede um caráter peculiar de análise, de acordo com o que se almeja conhecer: reestruturação imobiliária, produtiva, urbana, industrial, dentre outros termos.

produção capitalista possuem uma ligação direta com o nosso objeto de estudo, o processo de reestruturação imobiliária, que ganha importância diante dos estudos atuais da produção do espaço urbano por compor, juntamente com outros processos, o conjunto de transformações socioespaciais das cidades do mundo inteiro, engendrado pela recente dinâmica imobiliária.

Para Pereira (2015), trata-se de uma possibilidade de garantia da reprodução do capital, que não precisa, necessariamente, ser investido na indústria manufatureira, e sim, em outras atividades econômicas, como a produção imobiliária e a construção da cidade. Apontadas como possibilidade para combater a taxa decrescente da lucratividade do capital. Para o autor, os investimentos massivos na produção do espaço tem uma relação com a nova “materialidade urbana” associada as [...] “mudanças nos processos espoliativos, assim como no aumento do capital incorporado nos empreendimentos” ¹².

A atual reestruturação do espaço urbano funcionaria como um meio de afastar a crise, ao menos temporariamente, o capital é retirado da esfera industrial e, como mostrou Harvey (1982), há uma tendência do capital ser deslocado para a produção do ambiente construído, onde as taxas de lucro permanecem mais altas, e onde é possível, através da especulação, a apropriação da renda da terra, apesar de não ser produzido o que?.

(PEREIRA, 2015, p. 157)

É como afirma Spolon (2011), essas reestruturações são tentativas de sobrevivência do capital, o que faz com que consequentemente levem à própria expansão geográfica do sistema pelo mundo. A autora tenta nos demonstrar que o capitalismo está em constante mudança que, agora lidamos com um capital que não é sumariamente nacional, mas que busca sua reprodução no plano global. A reestruturação dos espaços contemporâneos é [...] “a expressão física de um processo mundial e mais complexo, que vem se desenhando desde 1960” (SPOLON, 2011, p. 93).

¹² - Os megaprojetos seriam para Pereira (2015) seriam os elementos mais visíveis da reestruturação imobiliária.

Lencioni (2014) indica que o modo de produção capitalista produz novas “estruturas”, para se reinventar e reconstruir-se, e que essa reestruturação é fundamental para que o processo de acumulação continue acontecendo.

Um exemplo bastante ilustrativo sobre a permanência e mudança da estrutura é dado por Lefebvre (1971, p. 182, 183), quando ele discute a relação entre estrutura, forma e função. Diz ele que entre os séculos XVI e XIX o capitalismo comercial era quem dirigia o processo geral de reprodução social, porém, essa estrutura foi superada por uma nova, a industrial. Isso não quer dizer que o capitalismo concorrencial tenha deixado de existir. Significa, sim, que ele deixou de ser o fundamento maior, o determinante mestre na estruturação da sociedade industrial em desenvolvimento. Continuou desempenhando uma função. ***Com esse sentido, de emergência de uma nova estrutura que se impõe sobre a anterior, é que falamos em reestruturação imobiliária, uma vez que uma nova estrutura se impõe sobre a anterior e modifica profundamente o setor imobiliário*** (LENCIONI, 2014, p. 30 - grifo nosso).

A reestruturação em curso do capitalismo requer uma ampliação e uma transformação do mercado imobiliário e de todas as atividades ligadas ao setor, tornando-o capaz de assegurar condições que alteram a própria produção do espaço metropolitano em consonância com as novas demandas da indústria, do Estado (neoliberal) e dos centros financeiros. A articulação dos setores hegemônicos na produção do espaço parece ganhar destaque agora.

Pereira (2011), ao discutir o papel desses agentes, afirma que frente à necessidade da valorização, cada um deles, “proprietário do trabalho, proprietário da terra e o proprietário do capital” (PEREIRA, 2011, p. 27) está diretamente envolvido no processo de produção do espaço urbano e do valor imobiliário e que, portanto discutir as relações socioespaciais que permitem analisar a existência desses agentes, assim como suas práticas sociais e os consequentes processos de exploração e espoliação do trabalho.

Segundo o autor, há na reestruturação imobiliária a combinação de múltiplos processos que não foram alcançados pela reestruturação urbana ou pela industrial, mas que se fazem presente no setor da produção imobiliária que podem revelar uma dinâmica nova e diferenciada das demais, uma vez que esse modelo de reestruturação busca o máximo rendimento e também “ganhos patrimoniais mobiliários e imobiliários sob a forma de valorização financeira do capital-dinheiro e sob a forma de capitalização rentista da terra e imóveis” (CHESNAIS, 20005, p.48).

Pereira (2007) afirma que a noção de reestruturação imobiliária gera um tipo novo de espaço, “onde assumem importância megaprojetos corporativos como sintoma de uma nova produção do espaço (PEREIRA, 2006, p. 47). Para o autor, a palavra em questão não é novidade, ela indica uma nova estruturação, [...] “aponta para a profundidade das mudanças recentes e da intensidade da crise social em vários campos da vida contemporânea” (PEREIRA, 2007, p. 47). Na visão de Lencioni, a reestruturação imobiliária consiste

[...] na reestruturação do próprio capital investido no setor, na reestruturação de tudo que envolve a construção – a exemplo das profundas transformações no canteiro de obras e na profissão do arquiteto, e na reestruturação da propriedade da terra, por meio do surgimento de novas formas de propriedade, tais como o *leasing* imobiliário e o *time-sharing* (LENCIONI, 2014, p. 30).

Para Lencioni (2014), a reestruturação imobiliária pode ser entendida a partir de dois processos, quais sejam: a concentração e a centralização de capitais. O primeiro processo é de ordem quantitativa, uma vez que “altera o tamanho, a magnitude do capital de uma empresa” (LENCIONI, 2014, p. 34), permitindo que ela possa enfrentar novos obstáculos frente à reprodução do capital. O segundo processo é de ordem qualitativa, pode ocorrer “por meio da absorção de uma empresa pela outra; por meio da associação entre empresas e por meio da fusão delas” (LENCIONI, 2014, p. 34).

A centralização de capitais, segundo a autora, pode acontecer ainda por meio da subcontratação (ou terceirização), sendo que as empresas contratantes, por meio de um contrato, controlam as decisões tomadas pelas empresas contratadas. Outra forma de centralização de capitais é por meio da abertura de capital na bolsa de valores, que possibilita a “ampliação de financiamentos externos” (LENCIONI, 2014, p. 42), e conseqüentemente a possibilidade de compra de outras empresas.

A reestruturação imobiliária seria, então, o termo usado para qualificar o processo de transformação pelo qual passaria a maneira de organizar a produção resultante dos agentes imobiliários; diz respeito também à ligação entre a reestruturação produtiva da indústria da construção e sua relação com a propriedade imobiliária urbana. Pereira (2006), quando analisa a metrópole latino-americana, aponta para a emergência de uma nova forma urbana, ocorrendo em razão da produção imobiliária

de “novos artefatos contemporâneos que se relacionam a uma mudança da maneira de habitar e construir a cidade” (PEREIRA, 2006, p. 45). Essa mudança gera reflexos à estrutura urbana, reflexos esses contemporâneos à atual produção imobiliária.

É uma noção capaz de abarcar, desde as mudanças da produção na construção imobiliária, as formas e produtos arquitetônicos, a introdução de equipamentos, materiais e elementos de decoração, a reorganização da incorporação, do comércio e da indústria da construção até a emergência de produtos imobiliários novos surgidos da produção reestruturada, como os chamados condomínios fechados que modificam a expansão metropolitana e dão origem a novas periferias sociais e espaciais, como “as favelas verticais” ou o forte encortiçamento de edifícios em áreas centrais da metrópole (PEREIRA, 2006, p. 49).

Para o autor, trata-se de uma forma de reprodução social como também espacial nas cidades, uma vez que refere-se a novas possibilidades de incorporação e de produção de artefatos arquitetônicos, outra perspectiva para manter e produzir a cidade para o capital diz respeito a um conjunto de mudanças socioespaciais que possuem uma integração com o setor imobiliário, dando origem a isso que designou-se reestruturação imobiliária.

Trata-se de algo novo? Não. Não é nova a exclusividade no usufruto do espaço urbano, mas é nova a forma pela qual a privatização desses espaços está ocorrendo, revelando um novo momento no processo de urbanização porque nessa busca se tecem novas formas de sociabilidade e de convívio urbano e, portanto, de reprodução de relações sociais (PEREIRA, 2008, p. 60).

As transformações a respeito da expansão metropolitana, diante da reestruturação imobiliária, estão vinculadas à própria superação teórico-metodológica do modelo centro-periferia¹³, uma vez que a [...] “periferia adentra e passa prepositivamente a frequentar áreas centrais” (PEREIRA, 2011, p. 53), assim como percebemos a produção de uma urbanização confinada nas áreas que seriam “destinadas” para a

¹³ “A emergência dos novos artefatos arquitetônicos comerciais e de serviços, no centro e na periferia, como mostra autores de diferentes países, talvez seja outro elemento bastante convincente para a aceitação dos limites do modelo e renovação da análise urbana latino-americana. Mas nosso ponto de vista é de que, desde sempre, a dualidade centro e periferia, como modelo urbano, obscureceu as dinâmicas imobiliárias de crescimento urbano. Primeiro, porque não surgiu como modelo de crescimento da cidade, mas como descrição das diferenças da construção; segundo, porque a justaposição das duas dinâmicas de construção nunca buscou compreender a unidade e a diversidade das formas de produção do espaço urbano” (PEREIRA, 2005, p. 5).

expansão das periferias. Em suma, o que se propõe é a análise da nova lógica de expansão do urbano, que exige uma articulação das formas de produção do espaço “no processo histórico da construção da cidade” (PEREIRA, 2005, p. 10).

Para o autor, essa seria a única forma de superar a dualidade que segmenta a cidade em áreas verticalizadas (dinâmica intensiva) e áreas regidas pela autoconstrução (dinâmica extensiva), tendo em vista o fato de que há coexistência entre essas formas, portanto, uma requer a existência da outra. Ele relata que a urbanização da América Latina durante muito tempo esteve pautada nesse modelo em questão, centro-periferia, e que a atual expansão metropolitana requer uma nova interpretação da realidade.

Na verdade, o modelo centro-periferia, como é aplicado na América Latina, justapõe espaços ricos e pobres e interpreta a cidade como se fosse um mosaico, onde se incrustam o centro vertical e a autoconstrução periférica. Esse modelo é insuficiente para compreender a unidade do urbano porque as dinâmicas das partes consideradas não se articulam entre si e nem elas representam toda diversidade dos produtos imobiliários e das formas de produção da cidade. Como exemplo de produtos imobiliários podemos lembrar os diferentes tipos de vilas, os shoppings, os condomínios fechados... Como exemplo de formas de produção podemos lembrar, as que frequentemente são esquecidas, por que complicam o modelo e que quando são consideradas é a partir do produto: a produção mercantil privada, a produção por encomenda e a produção a estatal (PEREIRA, 2005, p. 10).

O padrão de produção periférico de crescimento da cidade, a tida “urbanização tradicional”, que existia como fonte de possibilidade para a reprodução do trabalho, é substituída pela produção da “cidade neoliberal”, uma vez que a cidade se transfigura para servir o capital, “mais particularmente ao rendimento dos patrimônios imobiliários e mobiliários capitalistas”¹⁴ (PEREIRA, 2015, p.160).

Reconhecemos então que com a metropolização dos espaços, que pode ser entendida como um “processo de reestruturação”, ou uma “nova forma social do espaço”¹⁵, essas novas dinâmicas apresentam um outro arranjo das forças e agentes, no direcionamento do crescimento urbano, sobretudo porque a dinâmica

¹⁴ - A análise da reestruturação não se restringe só ao viés econômico, amplia-se para uma perspectiva política urbana (Pereira, 2015).

¹⁵ (PEREIRA, 2006, p. 211).

atual de produção da cidade já não está pautada necessariamente na atividade extensiva (que não é mais definidora do crescimento urbano, mas continua a existir), “trata-se, agora, de produzir e de desenvolver novas condições metropolitanas que são imprescindíveis para a reprodução do capital, subvertendo toda a lógica urbana herdada” (LENCIONI, 2011a, p. 136).

O processo de metropolização do espaço e a grande metamorfose que vêm ocorrendo em algumas metrópoles têm significado mudanças territoriais extremamente expressivas, a exemplo da renovação de áreas urbanas. O grande aglomerado metropolitano vem se constituindo como um verdadeiro epicentro dos fluxos de capitais dependentes das redes que aí encontram maior densidade e complexidade. Aí as pequenas e médias cidades passam a apresentar hábitos culturais e representações de valores que até então eram exclusivos ao viver nas metrópoles. Ao mesmo tempo, vêm se redefinindo as funções do núcleo metropolitano, que tem que responder, cada vez mais, às exigências da reestruturação econômica, implicando, então, o desenvolvimento de novos serviços. Em especial, vale destacar os serviços de ordem superior voltados para a administração e gestão do capital das grandes empresas, bem como aqueles relativos diretamente ao setor financeiro, a exemplo dos bancos, carteiras de crédito e seguradoras, e os serviços relativos à esfera pública, como os da administração pública e os relacionados ao controle político (LENCIONI, 2011a, p. 136-137).

O processo de reestruturação implica no desenvolvimento de duas perspectivas. A primeira compreende a reestruturação produtiva, que para Spolon (2011) consiste [...] “em uma mudança na produção imobiliária e na reorganização da incorporação na indústria da construção imobiliária; a segunda diz respeito à reestruturação em termos espaciais propriamente ditos, ou seja, artefatos arquitetônicos e urbanos na forma de novos produtos imobiliários” (SPOLON, 2011, p. 95-96).

Tomando como exemplo São Paulo, Pereira (2011) afirma que já há mais de duas décadas, iniciou-se o processo de desconcentração da indústria e a aglomeração metropolitana passou a se articular por meio da globalização, apresentando maior subordinação ao processo de financeirização internacional.

Trata-se agora, portanto, de um momento que diz respeito a uma reestruturação global do capital em que as grandes empresas corporativas, motor da economia globalizada, emulam a reestruturação imobiliária demandando artefatos arquitetônicos e urbanos: novos centros de administração, de negócios e de comercialização, flats (PEREIRA, 2011, p. 58).

O autor, em sua discussão, tenta nos mostrar que esses novos artefatos produzidos estão apoiados nos novos instrumentos da política urbana, [...] “como as operações

urbanas e imobiliárias que começam a priorizar megaprojetos urbanos e imobiliários” (PEREIRA, 2011, p. 58), que podem movimentar um volume de capital de maior grandeza. Destacam-se a produção dos condomínios fechados nos últimos anos e sua intensificação maciça no Brasil, onde o [...] “espaço urbano se reestrutura, muda suas formas arquitetônicas e, também, as formas sociais de produção e apropriação imobiliária, para funcionar melhor e permitir excedentes mais elevados” (PEREIRA, 2011, p. 58). Em suma, o autor nos mostra que o espaço como algo de grande importância para a vida não pode ser afastado de sua dimensão de “produto-produtor” da valorização imobiliária e, por conseguinte, de potencializador de uma sobrevivência para a decrescente lucratividade do capital.

A produção do espaço em geral e da urbanização em particular tornou-se um grande negócio no capitalismo. É um dos principais meios de absorver os excessos de capital. Uma proporção significativa da força de trabalho total global é empregada na construção e manutenção do ambiente edificado. Grandes quantidades de capitais associados, geralmente mobilizados sob a forma de empréstimos a longo prazo, são postos em movimento no processo de desenvolvimento urbano (HARVEY, 2011, p. 137).

Observamos também, que o setor imobiliário, dentro desse novo quadro, movimenta capitais de outros setores produtivos e também do financeiro, seja pela sua capacidade especulativa ou por ser potencializador da perspectiva rentista e patrimonialista na qual enquadra-se o nosso país. Sendo assim, observamos a presença de mudanças qualitativas no setor a partir dessa financeirização e espaço construído. Essa flexibilização do imobiliário exige um novo pensamento sobre a produção do espaço global.

[...]que consiga subordinar o espaço ao capital, revolucionando a produção do espaço em todas as escalas e subordinando a cidade e os cidadãos às indústrias emergentes: à indústria financeira e a indústria imobiliária. (...) criar valor e acumular capital. Porém, as mudanças de forma vão além do surgimento da nova cidade, da emergência de um novo tipo de espaço, do que está se constituindo e sendo percebido como (novos) artefatos imobiliários com outras dimensões de monumentalidade arquitetônicas e urbanas. Trata-se de uma “máquina” de produção do mais-valor, em que o capital industrial e, também, o patrimonial sob um novo regime de propriedade do capital cedem lugar ao capital fictício, coligam-se sob o poder de dominação emanada das finanças. (PEREIRA, 2015, p. 162)

Esse espaço, pensado globalmente pela nova dinâmica capitalista, associa-se à emergência de agentes novos em sua produção. Sublinhamos, aqui, o papel das

grandes incorporadoras, que através da capitalização de recursos, podem ampliar sua escala produtiva para lugares distintos. A dinâmica desses novos agentes parece tornar necessária uma nova proposta para as questões que permeiam o solo urbano e o próprio processo de reestruturação imobiliária, uma vez que essas novas lógicas são pensadas para garantir a rentabilidade adquirida pela propriedade da terra e pela dinâmica de urbanização.

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalistas” (LEFEBVRE, 1999b, p. 163-164).

O “urbanismo empresarial” proporcionado pelos promotores imobiliários toma o lugar do Estado na direção do crescimento das cidades. Para Pereira (2015), as novas formas de propriedade patrimonial se tornaram o negócio dominante, [...] “ tendo como finalidade apenas o rendimento do patrimônio urbano e imobiliário e não se busca mais organizar a cidade senão enquanto defesa do urbano enquanto riqueza patrimonial” (PEREIRA, 2015, p. 161). Cidade e imobiliário estão submetidos a um novo “regime de propriedade” do capital, por meio das finanças.

(...) deve-se considerar que essas transformações encontram na produção do valor o conteúdo da reestruturação do espaço, em que o produto da indústria imobiliária se revela como metamorfose do valor e a sua apropriação sob a forma de renda patrimonial se reforça por meio da generalização da propriedade condominial. Isso porque o condomínio multiplica e eleva a parte da renda no valor imobiliário e, assim, aumenta a capitalização da propriedade da terra. (PEREIRA, 2015, p. 162)

A década de 1970, enquanto marco para o crescimento desordenado das cidades, período que sucede a intensa presença da chamada urbanização sem urbanismo, demonstra que se privilegiava [...] “o ganho com a produção de lotes urbanos sem qualquer urbanismo que aumentavam de preços pela mera transformação do uso da terra” (PEREIRA, 2015, p. 1). Para o autor, a partir de então, os instrumentos de financeirização da economia, assim como a reforma imobiliária, facilitaram o crédito e a generalização da forma-condomínio, o que fez com que a produção imobiliária intensiva se tornasse hegemônica.

A demarcação dos preços dos imóveis passou a ocorrer pela capitalização da renda imobiliária na construção e não mais apenas pela transformação setorial do uso da terra e da renda fundiária. Esta passagem, mudanças na produção e produtos, assim como nos mecanismos de preços e de capitalização da renda conforma uma reestruturação imobiliária e vem “mascarando” a crise urbana, como se esta fosse um problema localizado e de mercado, mas ao configurar-se em crise imobiliária-financeira, torna-se manifesto seu caráter mundial. Porém, a reestruturação ao generalizar a forma-condomínio na produção por incorporação de propriedades horizontais ou verticais, intensifica a renda capitalizada e a sua privatização, tornando impagável a moradia na cidade. Ressalte-se, que essa reestruturação questiona o caráter absoluto da moderna propriedade privada da terra, mas faz esse questionamento apenas do ponto de vista do capital ao potenciar a privatização de “direitos a rendas” patrimoniais sob a forma de juros e de renda da terra. Por isso mesmo, a atual reconfiguração da cidade se mostra como mero produto imobiliário, embora possa conter a utopia de outra política urbana (PEREIRA, 2015, p. 2).

A produção da forma condomínio diz respeito a produção de uma nova estruturação para a cidade, pois retrata mudanças nas condições gerais do valor, como também de sua repartição entre os agentes da produção, do comércio e do financiamento dos produtos imobiliários. Esses produtos indicam a emergência do metropolitano como condição de um espaço novo. Se antes, na cidade fordista, só os trabalhadores se deslocavam para as áreas centrais, hoje, as classes médias e ricas também se deslocam, uma vez que os novos empreendimentos (condomínios, flats, shoppings) são construídos nas áreas mais distantes dos centros urbanos, a centralidade está alocada, agora também, na periferia. A dinâmica metropolitana se estende pelos municípios que são próximos, levando a produção de uma paisagem fragmentada e uma apropriação desigual do espaço, impondo uma hierarquia metropolitana (PEREIRA, 2015, p. 167).

Pereira (2015), ainda complementa nos dizendo que as forças do capitalismo atual, que são cada vez mais centralizadoras e concentradoras do poder, são muito distintas das forças pretéritas. O autor enfatiza que o desencobrimento das relações sociais que permeiam a produção da forma-condomínio atualmente é vital para o entendimento dos conflitos urbanos, uma vez que o [...] “poder das finanças movimentam na construção da cidade, subvertendo espaços, produtos e formas de apropriação imobiliária” (PEREIRA, 2015, p. 2). Nesse sentido, a produção da cidade atual se dá por meio de uma reestruturação, por mais que aparentemente apareça como traços de uma crise.

Esse espaço, produzido pela dinâmica imobiliária, atualmente se torna o palco da reprodução capitalista, dada a reestruturação imobiliária, que modifica a forma de se produzir a cidade. E é nesse sentido que argumentamos sobre a centralidade da investigação da produção imobiliária para a compreensão e interpretação de nossas cidades, aqui representada pela possibilidade de estudo desse processo no município de Serra (ES).

1.7. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: BREVE DEFINIÇÃO

Buscando uma definição conceitual para o termo condomínios industriais, poderemos inicialmente diferenciá-los daquilo que efetivamente não são: polos industriais, distritos industriais¹⁶, parques industriais, enfim, nenhuma dessas designações corresponde aquilo que esses empreendimentos representam. A polissemia que o termo carrega é grande, e por isso a necessidade de explicar o que efetivamente são em essência. Lencioni (2011) nos diz que a novidade oferecida por esses empreendimentos reside na condição jurídica que assume a propriedade imobiliária que abriga a produção industrial, pois nela está contido (na propriedade condominial) o conceito de quota-parte da propriedade ou de fração ideal da propriedade da terra¹⁷.

¹⁶ - "Um distrito industrial, frequentemente, é entendido como um espaço geográfico limitado e povoado por inúmeras empresas. Com o fim de reduzir as disparidades regionais, minimizar o aumento dos níveis de desemprego e resolver problemas sociais decorrentes, muitos governos têm se destacado por utilizar uma articulação de promoção do desenvolvimento local dentro da qual a estratégia é criar distritos industriais. Para isto, eles promovem políticas de incentivo à (re)localização para atrair empresas de outros estados a se instalarem naquela região, concedendo infraestrutura, isenção fiscal e subsídios. Contudo, o que a literatura consagrou como o verdadeiro Distrito Industrial muito se afasta do que é conhecido correntemente. Essas áreas onde se aglomeram empresas, chamadas em alguns contextos de distritos industriais, muito se diferem dos tradicionais distritos industriais, porque não constituem apenas uma concentração de firmas que têm como única característica a de estarem aglomeradas em uma determinada área geográfica. A principal diferença, é que nos verdadeiros distritos, as firmas neles localizados se organizam em redes e desenvolvem sistemas de integração como esquemas de cooperação, solidariedade, coesão e valorização do esforço coletivo". (ARAÚJO, 1999, p.21)

¹⁷ "Quando falamos em condomínio nos vêm à mente todas essas novidades arquitetônicas e as infraestruturas pseudo-urbanistas, uma vez que não se trata de uma área comum pública. Esse engano tão recorrente decorre do fato de ter se esvaído o sentido fundamental de um condomínio, que é o de copropriedade fazendo com que o sentido da palavra se coisifique num artefato arquitetônico, uma vez que aparece estritamente relacionada a um produto imobiliário anunciado como se fosse uma nova tipologia arquitetônica" (LENCIONI, 2011, p. 187).

A polissemia inerente ao termo “condomínio industrial” é grande, assim algumas de suas características peculiares, enquanto empreendimentos imobiliários os distinguem dos demais modelos de organização do espaço industrial e qualificam o termo como o mais apropriado para efetivamente designar aquilo que esses espaços representam. A opção pelo termo condomínio industrial, para a autora, advém de duas circunstâncias: a primeira diz respeito à presença da palavra *industrial*¹⁸, que designa a ideia de transformação industrial, ou seja, produção do valor; a segunda é a presença da palavra *condomínio*, que exprime a relação de fração ideal do solo ou quota-parte, “uma fração ideal da propriedade” (LENCIONI, 2011, p. 188).

Seguindo o raciocínio da autora, podemos perceber que o que se tem de mais relevante nesses empreendimentos é a negociação da fração ideal da propriedade, através da venda ou do aluguel, enquanto “um negócio imobiliário”. Nesse sentido, o que se discute é a possibilidade que esses empreendimentos possuem para a “obtenção da renda da terra” (LENCIONI, 2011, p. 189).

A novidade dos condomínios industriais reside na condição jurídica que assume a propriedade imobiliária que abriga a produção industrial, pois nela está contido (na propriedade condominial) o conceito de quota-parte da propriedade ou fração ideal da propriedade da terra. Isso sim que é fundamentalmente novo para o estabelecimento industrial, isso sim que anuncia uma diferença estrutural. (LENCIONI, 2011, p. 185)

A ideia é a de que esses empreendimentos, produtos imobiliários, possuam um papel importante na produção imobiliária, por uma proeminência da renda, mesmo se comparada aos lucros da produção do condomínio industrial. Assim, as empresas responsáveis pela produção de loteamentos, e também, as construtoras veem nesses empreendimentos uma forma de ampliação do seu mercado de atuação, e acima de tudo, uma possibilidade de obtenção da renda.

Finatti (2011) nos diz que esse tipo de empreendimento inicia-se no final da década de 1990, no município de São Paulo, tratando-se assim de empreendimentos recentes no país. Para ele, assim como para Lencioni (2011), os condomínios expressam uma estratégia do capital imobiliário, associado à tendência de

¹⁸ Lencioni (2011) ainda nos diz que a presença do termo indústria não exclui de forma alguma as outras atividades que podem ser executadas no interior de um condomínio industrial: “atividades logísticas, planejamento e armazenamento, circulação e distribuição de serviços” (LENCIONI, 2011, p. 188).

reestruturação produtiva, a fluidez territorial, a urbanização e a globalização em curso. O autor, sobre a realidade de Campinas, a partir dos critérios de infraestrutura e intencionalidade classificou os empreendimentos em:

Nessa lógica, os mais comuns e de maior número são os *condomínios logísticos*, que se valem do oferecimento de galpões modulares, principalmente para operadores logísticos; (...) *condomínios de escritórios*, que oferecem espaços menores, normalmente em conjunto de edifícios, com andares modulares para escritórios gerenciais e serviços; por fim, o tipo de condomínio empresarial mais complexo são os que chamamos de *condomínios empresariais mistos*, que misturam os tipos anteriores, uma vez que podem conter galpões de operadores logísticos, pequenos conjuntos de escritórios e também unidades de produção propriamente dita. (FINATTI, 2011b, p.3)

Os condomínios, para Finatti (2011), são expressões de um novo processo que tange a localização de indústrias, pois leva em consideração o agente imobiliário, que atua interferindo diretamente na localização industrial, antes pautada, sobretudo, na dinâmica do Estado. Para ele, existe uma intensificação do uso corporativo do território, já que permitem flexibilizar as localizações e viabilizar a ação das empresas.

O autor acima ainda aponta que esses estabelecimentos permitem pensar a relação entre empresas e território no período técnico-científico-informacional, expressando também o atual estágio da urbanização, responsável pela produção de formas que fragmentam o espaço, uma vez que os condomínios são responsáveis pela produção de espaços exclusivos.

A nova territorialização da indústria já não atende diretamente os desejos do poder público e dos proprietários industriais, agora esta relação é permeada pelas novas possibilidades que os promotores imobiliários apresentam para as relocações da indústria. Lencioni (2011) nos diz ainda que há agora uma sobredeterminação do capital imobiliário sobre o capital industrial para a relocação das indústrias.

É preciso reforçar que os condomínios empresariais são empreendimentos de origem imobiliária. Nessa esfera, podem ainda ser considerados como ampliação das estratégias da produção imobiliária, ou mesmo parte da reestruturação imobiliária que ocorre na década de 1990, junto a reestruturação produtiva. (LENCIONI, p. 190)

Para tanto, precisamos entender que os condomínios se subdividem em duas categorias no que diz respeito ao seu arranjo interno:

Os chamados condomínios empresariais também se dividem em dois tipos. **Os loteamentos fechados, onde cada empresa é proprietária de um lote e tem direito de usufruir dos serviços comuns;** e os condomínios propriamente ditos, onde as empresas alugam ou compram edifícios dentro de uma propriedade comum, também compartilhando serviços entre si. (MÍTICA NETO, 2008, p.271 grifo nosso)

Os condomínios são planejados em grandes extensões de terra, divididos em lotes que serão vendidos a empresas que ali se instalarão. Sposito e Miño (2003) nos demonstram que:

El condominio no implica La subdivisión del terreno original, puesto que lo que se comercializa son las casas que constituyen las unidades autónomas del condominio, integrados e a ellas el terreno destinado al jardín individual. En el caso de los loteos o urbanizaciones cerradas, el terreno original es subdividió en lotes independientes, los cuales son comercializados individualmente. (SPOSITO E MIÑO, 2003, p.40).

Para Mendes (2007) esses empreendimentos revelam que o espaço é, atualmente, o responsável pela organização espacial da indústria, uma vez que a indústria mediante suas demandas e instalações era quem articulava a produção espacial. O espaço hoje é, para o autor, dotado de integração; portanto, esses novos “modelos” de empreendimentos atraem a indústria por suas características peculiares, como por exemplo, a possibilidade uma maior racionalidade da produção, uma vez que são entendidos como objetos do meio técnico- científico- informacional.

A pesquisa realizada por Mendes (2007) comprovou que os clássicos e os novos fatores locacionais, assim como as vantagens competitivas ou comparativas locais, funcionando como atributos espaciais, contribuíram para formular uma nova equação, qual seja: o espaço/indústria. Em outras palavras, o espaço dotado de infraestruturas logísticas determina e rege as novas localizações industriais. Para o autor, a proximidade geográfica dos empresários e de funcionários possibilita o contato face a face. O “burburinho” é fundamental na geração de interações e de “eficiências coletivas”. Neste sentido, os condomínios industriais e empresariais se apresentam como um espaço ideal para tais interações coletivas.

Assim, Mendes (2007) afirma que, a circulação da informação, a formação de uma “atmosfera de relações” gera um espaço integrado que organiza as atividades produtivas, possibilitando um aumento de suas rentabilidades. O espaço assume o papel de gerador de coordenação e de normatizador das atividades econômicas. Os espaços, sob a forma de condomínios industriais e consórcios modulares, são exemplos de espaços cooperativos que, dotados de infraestruturas logísticas, permitem o funcionamento racional das empresas e a redução dos custos de transação. O espaço torna-se integrado e apto para viabilizar, rapidamente, as demandas do capital.

Mendes (2007) ainda classifica esses empreendimentos em condomínios empresariais, business parks e condomínios industriais. O condomínio industrial, para ele apresenta todas as características de um espaço integrado, inteligente, logisticamente perfeito e ambientalmente correto. Não se trata mais das indústrias ou das empresas imporem novas formas de organização do espaço. Ao contrário, são tais espaços que, atualmente, impõem as normas de funcionamento das indústrias e das empresas.

Adiantamos que o nosso objetivo não é o de estabelecer uma classificação dos empreendimentos, mas sim, ressaltar seu caráter imobiliário, assim como seu importante papel para a reestruturação imobiliária da cidade. Adiantamos aqui também que, mesmo sendo o conceito de condomínios industriais (ou empresariais) direcionado a empreendimentos privados, os empreendimentos públicos (capital estatal) têm sido produzidos por essa mesma lógica, a imobiliária, colocando o Estado como um promotor imobiliário importante na contemporaneidade. Discutiremos isso melhor no último capítulo deste texto.

Se antes como nos diz Sposito (2011) a localização das indústrias era inerentemente ligada à sua proximidade com condições gerais de produção, quais sejam: energia, proximidade com o comércio e matéria prima, hoje ela prioriza a relação de custo mínimo. Agora são essas empresas, construtoras e incorporadoras, que decidem em algumas cidades os novos territórios de instalação das indústrias e conseqüentemente os pontos de expansão e dispersão da cidade. Elas são as responsáveis pela escolha das localidades, que representam custos menores, como o preço da terra, por exemplo, e a necessidade de que o Estado promova as

condições de infraestrutura para seus empreendimentos, já estabelecidos em muitos casos.

Os condomínios industriais caracterizam-se por serem empreendimentos horizontais, localizados próximos aos principais eixos viários das metrópoles, por serem integrados, logisticamente ideais, providos de tecnologias e ambientalmente regularizados. Apresentam também uma redução de preços fixos, maior oferta de serviços e até mesmo compartilhamento de serviços internos, podendo gerar até mesmo uma economia de escala. Finatti (2011) nos diz que a natureza imobiliária destes espaços é talvez o elemento de maior importância para a alteração da localização da indústria. E que o fato de serem fechados em relação ao seu entorno é um indicativo da tendência urbana do período atual, marcada pela privatização de espaços residenciais e comerciais e agora também o da indústria, reforçando-se assim os padrões de fragmentação física e social do território.

CAPITULO 2 - A REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SERRA (ES) E AS TRANSFORMAÇÕES DE SEU ESPAÇO URBANO

Neste capítulo, partiremos do pressuposto de que o quadro de reestruturações ocorrentes no capitalismo – urbana, industrial, metropolitana, imobiliária – tem se tornado o foco de muitos estudos que se propõem a analisar as transformações das cidades. Pereira (2011) faz uma observação pertinente para o conjunto de resultados obtidos a partir dessa nova temática de pesquisa: as aglomerações urbanas estão cada vez mais dispersas, fragmentadas, e também mais segregadas.

Para Pereira (2011), as transformações das cidades estão acontecendo desde as últimas décadas do século passado, a partir da alteração do padrão de crescimento urbano, [...] “que vinha modificando a característica periférica da ocupação territorial da urbanização predominante por quase todo o século XX na América Latina¹⁹” (PEREIRA, 2011, p. 23).

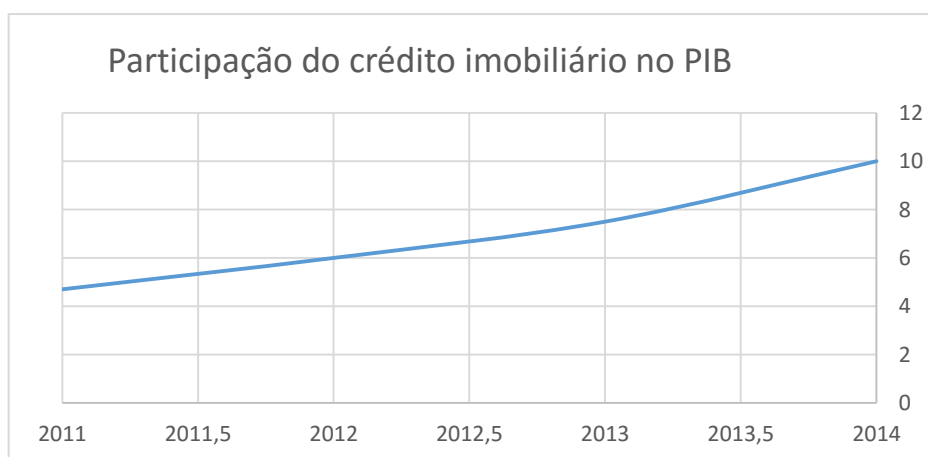
O início do século XXI é um marco para as grandes transformações no mercado imobiliário brasileiro, uma vez que novos empreendimentos surgem nas dinâmicas regionais, em quantidade crescente, e também em tipologias e formas de propriedade, ocasionando o processo de valorização imobiliária e a expansão das relações capitalistas dentro da construção civil. Como afirma Rufino (2012, p. 64), [...] “em 2010, foram financiadas mais de 300 mil unidades residenciais e a valorização imobiliária alcançada nesse mesmo ano foi de 23%, sendo a segunda maior taxa mundial .”

Percebemos que, nos últimos anos (gráfico 1), a participação do crédito imobiliário no PIB tem aumentado consideravelmente no Brasil, como afirma a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). O macro setor da construção civil

¹⁹ - Para Pereira (2015), no Brasil, assim como em muitas cidades da América Latina, na maior parte do século XX, fez-se muito nítida a formação de áreas modernas, cujo entorno apresentava um crescimento horizontalizado (extensivo), gerando um contraste territorial ligado à produção industrial, “que substituiu importações e conseguia baratear o salário por generalizar a produção imobiliária extensiva da casa-própria, utilizando trabalho do próprio morador¹⁹” (PEREIRA, 2015, p. 1).

representou, aproximadamente, 20% do PIB brasileiro em 2009 e mais de 40% da formação bruta de capital fixo. Segundo o CBIC, ainda, a indústria imobiliária do Brasil, responsável pela concentração de atividades da construção de edificações residenciais, comerciais, industriais e de serviços participou de aproximadamente 3% do PIB, “além de ser pulverizada, com a ação de 63 mil empresas, sendo cerca de 94% micro e pequenas empresas²⁰”.

Gráfico 1: Participação do crédito imobiliário no PIB



Fonte: IBGE.

Na RMGV as transformações se acentuaram, sobretudo, na segunda metade da década de 70, quando são definidas novas centralidades na escala intraurbana de análise e também devido à dinâmica imobiliária que começa a se destacar e intensificar-se nas décadas posteriores. Veremos que a produção imobiliária será responsável pela produção de uma nova estrutura espacial, que “supera” as formas pretéritas de produção da cidade. A dinâmica atual além de ser responsável pelo espraiamento da mancha urbana metropolitana, intensifica os processos capitalistas (especulação, valorização imobiliária) dentro da cidade.

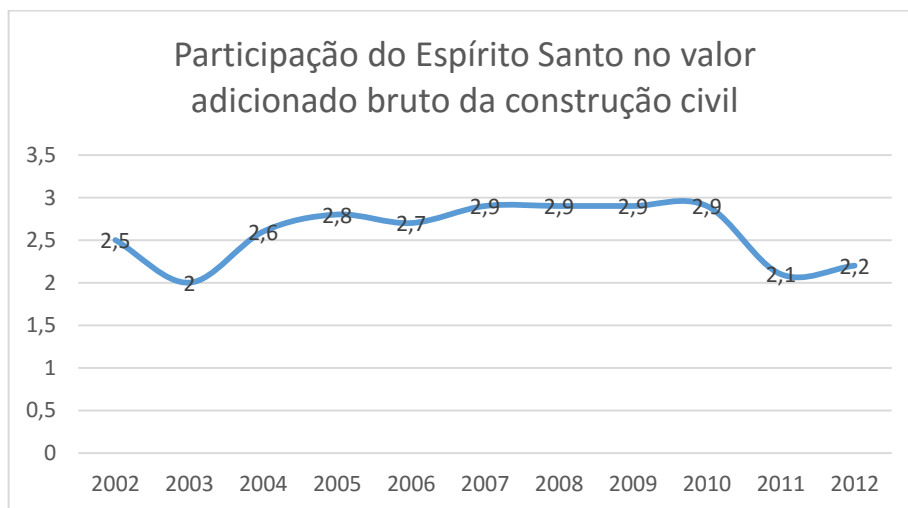
Quando analisamos o valor bruto adicionado²¹ da construção, no estado Espírito Santo, percebemos que de 2002 para 2012 esse valor obteve um pequeno

²⁰ <<http://www.cbic.org.br/>> (acesso em 20/07/2015).

²¹ Segundo a NBC T 3.7 – Demonstração do Valor Adicionado (Resolução CFC 1.010/2005), a DVA ou valor adicionado (ou valor agregado) constitui-se das receitas obtidas pela empresa em razão de suas atividades, deduzidas dos custos dos bens e serviços adquiridos de terceiros para a geração dessas receitas. É, portanto, o quanto a entidade contribuiu para a formação do Produto Interno Bruto

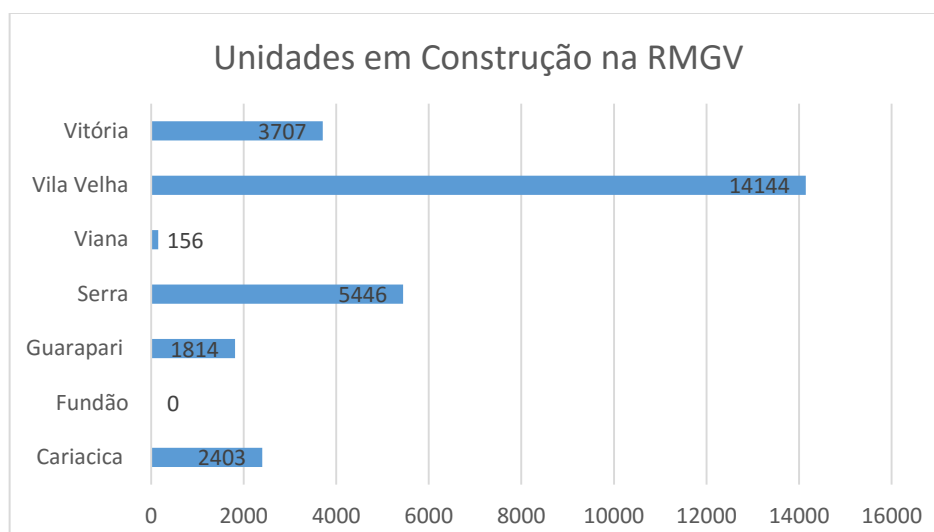
decréscimo, contudo, entre os anos de 2004 e 2007 ocorreu um ligeiro aumento das contribuições do estado para a composição do PIB em relação ao setor da construção, como o gráfico 2 nos aponta. Ressaltamos que a participação do ES é a menor em relação aos outros estados da Região Sudeste do Brasil.

Gráfico 2: Participação do Espírito Santo no valor adicionado bruto da construção civil



Fonte: IBGE

Se analisarmos os dados do gráfico 3, sobre as unidades em construção na RMGV, poderemos observar que a maior proporção de unidades em 2015 localiza-se em Vila Velha (14144), obtendo mais que o dobro de unidades em construção do que o segundo município, Serra (5446).

Gráfico 3: Unidades em construção na RMGV

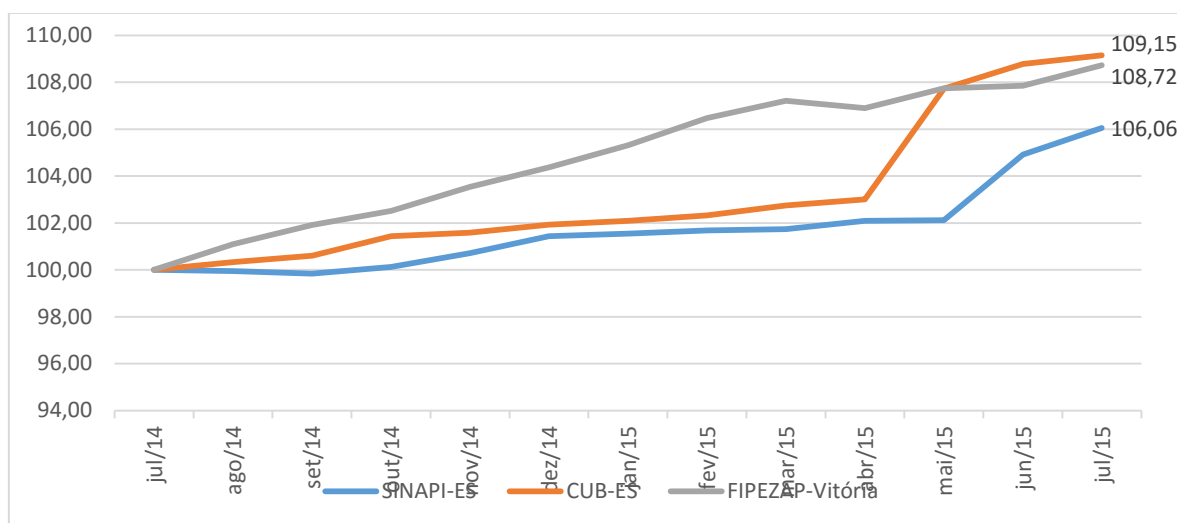
Fonte: SINDUSCON-ES - 28º Censo Imobiliário - Abr/2015 - 06/08/2015

Segundo os dados do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) de junho para julho de 2015 a variação mensal do custo médio por metro quadrado no ES foi de R\$ 874,68. Ainda segundo o IJSN se comparados os índices de custos e o índice de valorização imobiliária dos últimos 12 meses, poderemos observar um crescente aumento dos mesmos no Estado. Os dados obtidos pelo índice CUB²², demonstram que o Estado atingiu 109, 15 pontos em julho de 2015, estando acima do índice FIPEZAP²³ para o mesmo período 108,72; o índice SINAPI²⁴ se comparado aos demais registra ainda uma valorização maior, 106,6 pontos.

²² - Custo Unitário Básico da Construção Civil, é o índice que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção da mão-de-obra no setor, equipamentos e despesas administrativas, sendo utilizado como indexador de preço dos contratos de financiamento junto a construtoras. No Espírito Santo, o CUB é calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (SINDUSCON-ES), que são analisados pelos dados com desoneração da folha de pagamentos para uma melhor comparação com o SINAPI que segue o mesmo tipo de análise. (Extraído de: [File:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20(1).pdf))

²³ Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em parceria com a Caixa Econômica Federal (CEF), é o índice que baliza os preços de obras e serviços de engenharia contratados com recursos do Orçamento Geral da União. (Extraído de: [file:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20(1).pdf))

²⁴ O Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis anunciados é o indicador de preços de imóveis produzido em parceria entre a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) e o ZAP Imóveis (Portal de Classificados de Imóveis da Internet Brasileira). O índice que está sendo usado mede a variação média do preço de venda dos imóveis em Vitória. (Extraído de: [file:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/USER/Downloads/2015-63%20(1).pdf))

Gráfico 4: Índices de valorização imobiliária e de custos na construção civil – Espírito Santo

Fonte: SINAPI – IBGE, Sinduscon-ES e FIPEZAP

Elaboração: Coordenação de Estudos Econômicos - CEE/IJSN

O que podemos perceber é o tangente crescimento da valorização imobiliária na RMGV, dando vazão a uma nova produção espacial, na escala intra-urbana de construção das cidades, e a consequente expansão do tecido urbano das mesmas, dadas as novas centralidades produzidas e a rentabilidade desse tipo de produção.

Hoje, sabemos que o principal vetor de expansão da cidade serrana, é a produção imobiliária. O município de Serra, no início do processo de formação de seu espaço urbano, teve sua dinâmica de crescimento pautada na indústria, também principal expoente do crescimento populacional do município. Pensando no papel de Vitória e da RMGV para a produção do espaço urbano de Serra, daremos continuidade a esse capítulo.

2.1. URBANIZAÇÃO E INDUSTRIALIZAÇÃO DO ESPÍRITO SANTO: CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES PARA O ESTUDO DO ESPAÇO URBANO DA GRANDE VITÓRIA

Para entendermos o processo de formação do espaço urbano do município de Serra diante do processo de reestruturação imobiliária, faz-se necessário, primeiramente, entendermos, ainda que de forma breve, o processo de formação do aglomerado

urbano de Vitória, uma vez que tem implicação direta sobre as dinâmicas de transformação dos municípios vizinhos.

Durante algum período da história capixaba, a base da economia do estado baseou-se no cultivo do café, que durante a década de 50, sobretudo, teve seu plantio difundido massivamente no estado; posteriormente, com a queda brusca de seu preço no mercado internacional, viu-se em declínio, uma vez que tal produto era “cultivado sem técnica, apresentando baixa produtividade e um fruto de má qualidade”. Todos esses fatores contribuíram para a erradicação dos cafezais [...] “gerando uma crise social sem precedentes” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 118) no estado.

Com o declínio do café, percebeu-se a necessidade de diversificação da produção, uma vez que a economia local tinha como pressuposto produtivo seu cultivo e seu comércio e, em consequência da crise cafeeira, estabeleceu-se o desemprego massivo no campo, implicando na formação de um grande contingente migratório para a cidade.

Campos Júnior (2002) explica que durante a década de 50, a política do governo federal esteve pautada numa articulação vertical da indústria; em razão disso o capital busca para si novas formas de reprodução. Assim, iniciam-se as transformações no território capixaba, pautadas na reorganização da estrutura agrícola e na instalação de uma estrutura urbano-industrial, [...] “iniciada nos anos 60 e que perdurou até a década de 70” (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 118). O autor nos mostra que a produção industrial pautada nos recursos de uma poupança interna do próprio ES não foram suficientes para alavancar o crescimento industrial. Razão porque nos anos 70 o governo local busca outros mecanismos para industrialização do Estado como a atração de grandes empresas. Estas iniciativas tomaram fôlego a partir dos anos 70 e isso não significa que as anteriores tenham desaparecido.

Durante a década de 1960, as condições gerais de produção começaram a ser produzidas no estado, e foram responsáveis por um acúmulo de capital ainda muito incipiente, são elas: a construção de hidrelétricas, a construção dos principais eixos rodoviários e também do sistema portuário.

Rio Bonito, que aumentou em 240% a capacidade geradora (de energia) do Estado, Suíça [...] que dobrou a capacidade então existente, e Mascarenhas que elevou em 191% as nossas possibilidades. Em 1965, criou-se a Escelsa (concessionária estadual do serviço) [...], assim como nos anos 70 promoveu-se a ligação do ramal estadual ao sistema da região Sudeste [...]. No tocante ao sistema de transporte o isolamento foi quebrado com a construção dos principais eixos rodoviários, basicamente durante os anos 60. Todos convergindo para Vitória [...]. Em 1960 concluiu-se o trecho da Br-101 ligando Vitória à divisa do Estado do Rio [...], e em 1966 [...], colocando a capital capixaba em ligação com o Estado da Bahia. Em 1960, fez-se a ligação Belo Horizonte- Vitória por intermédio da Br-262 e construiu-se a Br-259, ligando a Br-101 Norte a Minas Gerais [...]. Complementarmente intensificaram as construções de estradas vicinais convergindo para os principais eixos rodoviários [...] que ganharam o formato de espinhas de peixe, cuja finalidade foi dar maior facilidade de ligação entre os diversos povoados Do Estado e Vitória. Em 1960 o sistema portuário da Grande vitória já compunha-se de três portos. Seguiu-se a construção do Porto de Tubarão em 1966, posteriormente Capuaba, Praia Mole, Portocel e Ubu (CAMPOS JÚNIOR, 2002, p. 120 e 121).

Que essas condições tiveram muita importância para integração regional do Espírito Santo nos parece inegável, contudo foi a ação dos Grandes Projetos Industriais, na segunda metade da década de 1970, que efetivamente mobilizou e fomentou a indústria no estado, baseada sobretudo no capital de origem externa e também estatal. Os

“Grandes Projetos Industriais”, dando forma concreta à modernização econômica do Espírito Santo. A matriz dos grandes projetos tem suas bases no complexo mina-ferrovia- porto e na expansão do plantio de eucalipto. A partir da operação dos grandes projetos industriais, o café perde a hegemonia histórica, que até então manteve na pauta exportadora do Espírito Santo (SIMÕES, 2002, p. 232).

O processo de industrialização do Espírito Santo esteve arrolado às articulações do II PND²⁵, que visava a integração da economia regional a partir de possíveis disparidades entre as economias regionais, como também esteve pautado na

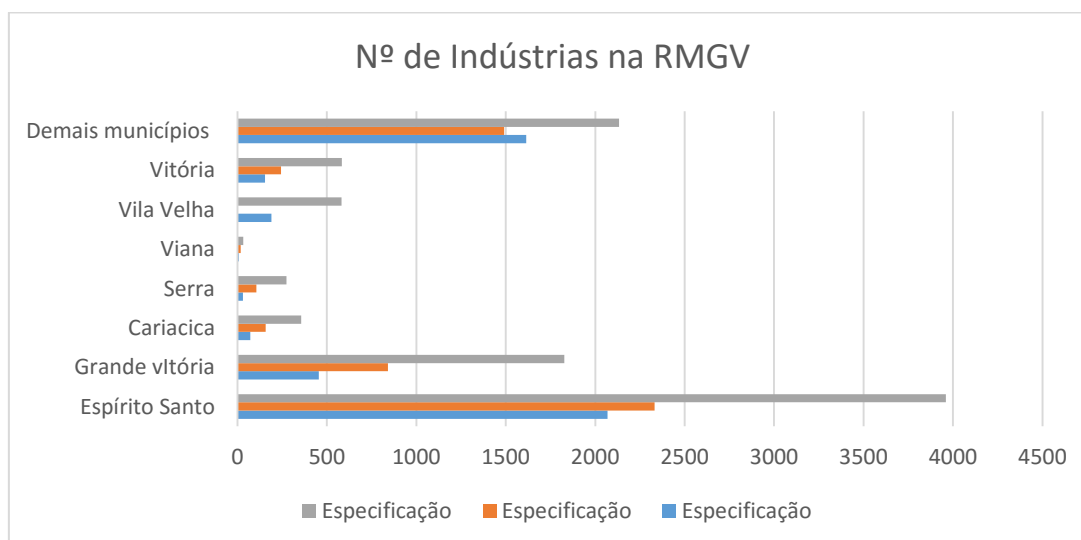
²⁵ Sua proposta central de imprimir novo rumo ao desenvolvimento brasileiro, ao priorizar o aumento da capacidade energética e da produção de insumos básicos e de bens de capital, representava uma guinada de vulto no modelo anterior, vigente durante o período do “milagre” de 1968-1973, cuja prioridade residia nos bens de consumo duráveis. Parecia extemporâneo e fora de propósito acelerar a economia a partir de megaprojetos, sob a forte liderança estatal, justamente quando vários países se ajustavam, através da recessão, à nova realidade advinda da quadruplicação do preço do petróleo (FONSECA; MONTEIRO. O Estado e suas razões: o II PND. *Revista de Economia Política*, v. 28, n. 1 (109), 2007, p. 28-46.).

dinâmica da economia internacional, que [...] “estimulava a industrialização de semielaborados a partir da disponibilidade de capitais” (GONÇALVES, 2011, p. 66).

Nos anos decorrentes, a produção de infraestrutura, principalmente energia e transporte e do próprio processo de urbanização gera uma disponibilidade de mão de obra, intensificam a produção industrial, sobretudo a pautada no [...] “setor de transformação de minerais, metalurgia e materiais de transporte” (PDU DA GRANDE VITÓRIA- IJSN, 1987, p. 24). O Plano Diretor de Transporte Urbano (1987) nos diz ainda que o setor industrial assume um papel hegemônico, seja pela intensificação da produção industrial na RMGV ou pela modernização dos gêneros tradicionais²⁶.

O gráfico abaixo revela o crescimento número de indústrias no ES entre os anos de 1972 a 1984. Em 12 anos o número de indústrias capixaba obteve um crescimento de mais de 69%, intensificando sua produção. Vitória e Vila Velha eram os principais municípios atuantes no segundo setor até o início da década de 80. As Maiores taxas de crescimento da indústria nesses anos foram a de Serra (158,5%), Vitória (138,9%) e Cariacica (126%) (PDU, 1987. P.24).

Gráfico 5: Número de Indústrias da RMGV



Fonte dos dados numéricos: Plano Diretor do Transporte Urbano da Grande Vitória- IJSN

²⁶ - SEGUNDO o PDU (1987, p. 24) as principais características do setor, neste período são: a presença eminente do setor alimentar, o declínio do setor madeireiro devido principalmente à exaustão dos recursos naturais, o crescimento do setor de transformação de minerais não-metálicos, a presença significativa do setor metalúrgico e a maior potencialidade do setor extrativo.

A economia capixaba esteve ligada, durante muito tempo – até 1975, aproximadamente – à expansão da indústria tradicional, sobretudo a de alimentos, estando muito distante do desempenho das grandes economias nacionais. Percebeu-se a necessidade de investimento naquilo que poderia ser uma potencialidade do estado: a siderurgia e os setores paraquímicos, para que, assim, finalmente, a economia no estado pudesse ser ligada ao comércio exterior e ao capital estrangeiro. As plantas industriais de grande porte, voltadas para o comércio exterior, deram origem às empresas do aço, do minério de ferro e da celulose: CST (atualmente Arcelor Mittal), Aracruz Celulose (atualmente Fibria), Companhia Vale do Rio Doce (atualmente Vale) e a Samarco Mineradora.

Gonçalves (2011) aponta que o desenvolvimento da industrialização no Espírito Santo teve como fundamento a atuação do Estado (na esfera federal, sobretudo) e do capital externo. O Estado, segundo o autor, além de participar diretamente com o II PND, atuou de forma incisiva no desenvolvimento da Companhia Vale do Rio Doce (A CVRD foi criada antes desse período, em 1942). Para o autor, a CVRD, que já fora uma empresa estatal, além de produzir *pellets*²⁷ para o mercado externo, [...] “foi responsável pela construção e manutenção da infraestrutura logística e oferta de parte dos insumos necessários à CST, um dos principais empreendimentos dos Grandes Projetos Industriais” (GONÇALVES, 2011, p. 67). O resultado do próprio processo de desenvolvimento da década de 1960 até a década de 1980 pode ser observado na tabela abaixo:

Tabela 1: Composição do PIB

Espírito Santo: composição do PIB (%) - 1953-1998				
Ano	Agricultura	Indústria	Comércio e Serviços	Total
1953	54,7	7,34	37,96	100
1970	23,1	17,28	56,91	100
1980	11,02	34,44	54,54	100
1998	8,82	35,05	56,14	100

Fonte: Movimento Empresarial do Espírito Santo (2002).

²⁷ Pelotas de Minério de Ferro – Extraído de Gonçalves, 2011, p. 67.

Até a década de 1950 o Produto Interno Bruto (PIB) do Espírito Santo era oriundo majoritariamente da agricultura (54,7%), comércio e serviços se concentravam basicamente na cidade de Vitória (37,9%) e a indústria tinha uma participação quase que irrisória na composição do PIB (7,34%); na década de 70 o setor de comércio e serviços ganha um expressivo destaque (56,9%), a agricultura reduz-se consideravelmente (23,1%) e a indústria já apresenta um crescimento considerável (17,2%), sobretudo articulada aos Grandes Projetos Industriais.

Nos anos de 1980, o setor terciário apresenta uma pequena redução na composição do PIB (54,54%), mas continua sendo o de maior relevância econômica; a indústria cresce de forma considerável, dobrando sua participação na composição do PIB capixaba (34,44%). No final da década de 1990, o setor de serviços cresce novamente (56,14%), assim como a indústria (35,05%).

Para Siqueira (2001), o processo de industrialização foi responsável por grandes alterações no espaço urbano de Vitória, sobretudo porque esta, que até então era a sede [...] “da burocracia e do capital comercial” (2001, p. 93), passa a ser o local da atividade produtiva. Como espaço metropolitano, [...] “além do centro político e do porto, sempre abrigou também as principais atividades regionais de caráter industrial, comercial, de serviços públicos, privados, culturais e financeiros” (SIQUEIRA, 2001, p. 93).

Sabemos que no ano de 1995 ficou instituída, a partir da lei complementar de número 58, a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), composta pelos seguintes municípios: Vitória, Vila Velha, Cariacica, Serra e Viana; posteriormente, em 2001, são anexados os municípios de Fundão e Guarapari. Gonçalves (2011) nos diz que tais políticas compõem uma política urbano-regional, colocada em prática pelo governo estadual.

A importância da RMGV pode ser expressa pela concentração de pessoas no aglomerado urbano que, em 2014 (ver tabela 1), chega a aproximadamente 50% da

população total do estado, dezessete vezes maior que a população²⁸ da década de 1950. Enfatizamos também que, segundo Reis (2007), “a concentração populacional na Grande Vitória é extensiva às atividades econômicas”, concentrando-se na região cerca de “86,7% dos empregos do setor de serviços, 57,9% dos empregos no comércio; mais de 60% dos empregos do setor industrial” (REIS, 2007, p. 51).

Tabela 2: População total (Espírito Santo e Grande Vitória)

Anos	População Total do Espírito Santo	População Total da Grande Vitória	Porcentagem da Pop. Da RMGV em relação ao ES %
1950	957.238	110.424	11,5
1960	1.418.385	194.384	13,7
1970	1.599.335	385.998	24,1
1980	2.063.679	706.263	34,2
1990	2.260.618	1.126.638	43,3
2010	3.514.952	1.687.704	48,01
2014	3.885.049	1.884.096	48,5

Fonte: IBGE. Censo Demográfico do Espírito Santo. 1950 a 2014.

As informações acima nos revelam que a população capixaba tem se concentrado majoritariamente na área metropolitana do estado a partir dos anos 2000, rompendo com a lógica de ocupação rural estabelecida pela agricultura cafeeira, nas décadas antecedentes. Até a década de 1990, mais de 50% da população capixaba estava concentrada nos municípios não pertencentes à RMGV; a partir de 2010, aproximadamente 50% da população passa a se concentrar nessa área.

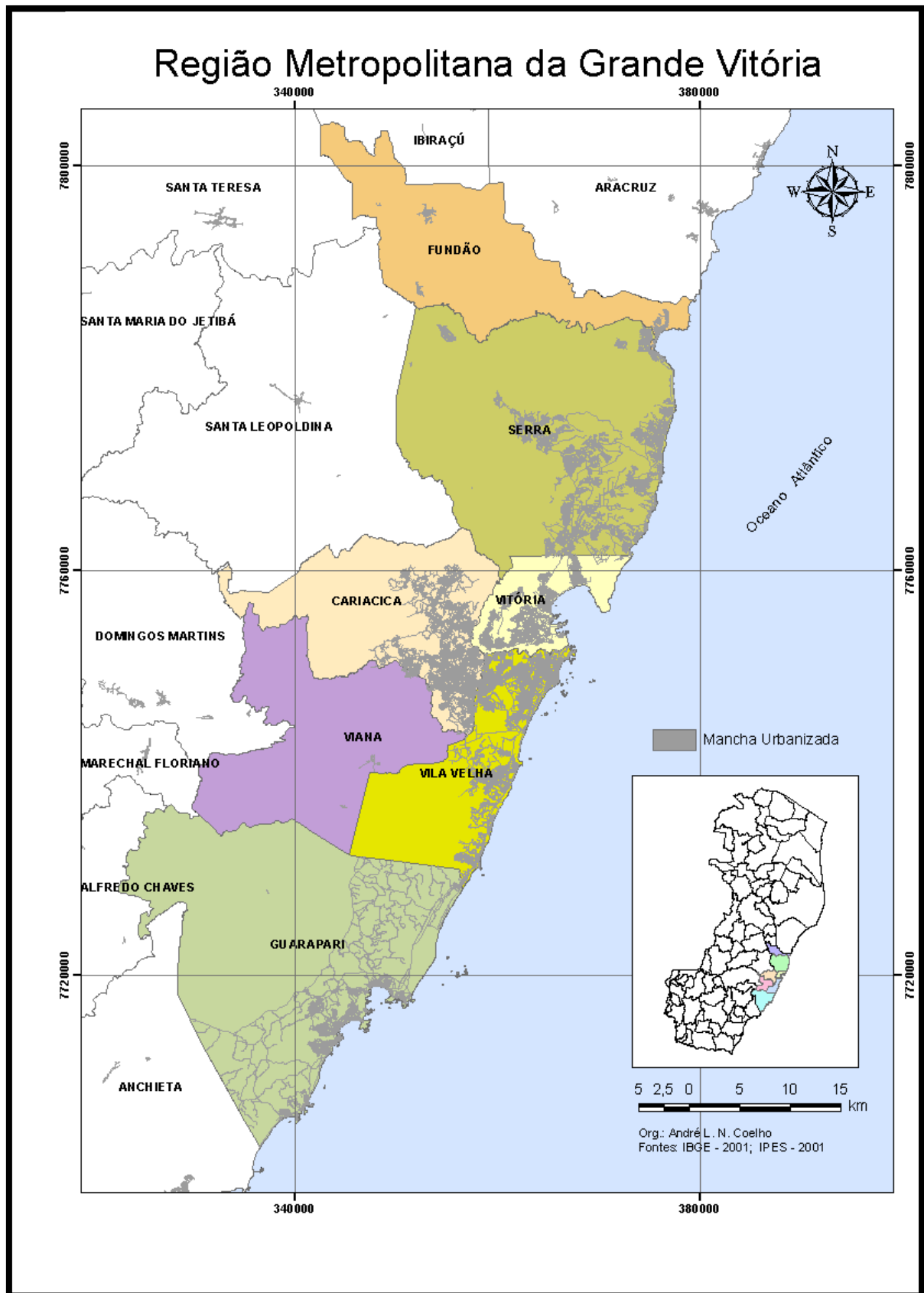
Na RMGV, as atividades econômicas sempre estiveram próximas aos eixos viários principais: BR-262, ES-080 (Cariacica/Viana), BR-101-Norte, ES-010 (serra) e

²⁸ “[...] O fenômeno essencial que determina esse crescimento é o das migrações. A fuga para as cidades é, em geral, muito mais como resultado de um *push* rural do que um *pull* urbano quer dizer muito mais como uma decomposição da sociedade rural do que como expressão do dinamismo da sociedade urbana. O problema é saber a razão pela qual, a partir da penetração de uma formação social por uma outra irrompe um movimento migratório [...]”. CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000, p. 35

Rodovia Carlos Lindemberg (Vila Velha). A ocupação populacional também aconteceu nesses eixos. A exceção para esse padrão de ocupação foi o Município da Serra, cuja ocupação se deu principalmente por conjuntos habitacionais, localizados fora do eixo da Rodovia²⁹.

²⁹ - Informações do Plano emergencial de Habitação (1987). Disponível em www.ijsn.com.br

Figura 1: Mapa de localização da RMGV



Fontes: IBGE, 2001; IPES, 2001.

Para Gonçalves e Campos Júnior (2009), o processo de metropolização da Grande Vitória não pode ser pensado apenas no plano de transformações de ordem quantitativa, [...] “como o crescimento demográfico e a expansão da mancha urbana em direção aos territórios dos municípios vizinhos da capital Vitória” (2011, p. 72). A produção do espaço urbano atualmente se faz muito mais complexa, tratamos agora de mudanças qualitativas.

Tendo como referência temporal, sobretudo os anos 1970 e 1980, a dinâmica urbana da metrópole da Grande Vitória se “resume” em dois processos, que se articulam na totalidade da produção social da cidade: 1) verticalização da área central de Vitória e de porções norte e leste da capital e, posteriormente, da orla de Vila Velha, como resultado da apropriação do espaço urbano pela incorporação imobiliária, que se consolida a partir dos anos 1970; 2) expansão periférica enquanto lugar onde a população migrante com menos recursos encontrou condições de se reproduzir, seja a partir de ocupações de áreas ambientalmente frágeis, de conjuntos habitacionais (financiados pelo antigo BNH) ou de loteamentos populares distantes das áreas mais bem servidas de infraestrutura. É articulado ao segundo processo que se desenvolve o tecido urbano no município de Serra (GONÇALVES; CAMPOS JÚNIOR, 2009, p. 72).

A partir dos anos de 1990, com a intensificação do modelo neoliberal, o cenário econômico capixaba passa por transformações, uma vez que se estabelece o processo de privatização de empresas estatais, como CST e Vale. Para Gonçalves (2011), isso gerou um aumento considerável da produtividade industrial e uma consequente redução do número de empregos absolutos. O autor ainda destaca que nesse período o comércio exterior passa a ter maior destaque para o Espírito Santo. “As atividades ligadas à importação e exportação crescem sua participação na economia capixaba, uma manifestação nítida disso é a implantação crescente dos denominados ‘portos secos nos municípios da Grande Vitória’” (GONÇALVES, 2011, p. 70).

Quando analisamos o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH³⁰) dos municípios da Região Metropolitana, percebemos que da década de 1970 até os anos 2000 a tendência foi de progresso, sendo necessário enfatizar que o município de Serra foi o que demonstrou o maior crescimento dentro do período em questão, passando de 0,390, na década de 1970, para 0,761, no ano de 2000.

³⁰ O IDH é construído com base em três variáveis: longevidade, educação e renda.

Tabela 3: Evolução do IDH dos municípios da RMGV

Evolução do IDH dos municípios da RMGV				
Município	1970	1980	1991	2000
Cariacica	0,47	0,668	0,655	0,749
Fundão	0,406	0,629	0,658	0,752
Guarapari	0,448	0,709	0,69	0,789
Serra	0,39	0,679	0,676	0,761
Viana	0,37	0,563	0,597	0,736
Vila Velha	0,519	0,752	0,802	0,817
Vitória	0,641	0,753	0,813	0,856

Fonte: IPEA, Fundação João Pinheiro, PNUD. Elaboração: PMS / SEPLAE / DAE / DIG.

Na Tabela 4 abaixo, existem nove setores que tem um número de trabalhadores superior a 4 mil: Comércio, Serviços (prestados as empresas), Construção Civil, Transporte, Indústria Alimentares e Bebidas, Serviços Industriais de Utilidade Pública, Fabricação de artigos do vestuário e acessórios, Siderurgia e Fabricação de minerais não metálicos. Por sua vez, dois setores pertencem a segunda categoria (setores sem grande contingente de trabalhadores, mas com empresas de grande porte): Fabricação de aparelhos e equipamentos de material elétrico e Fabricação de calçados e artigos de couro e peles.

Tabela 4: Trabalhadores por setor da indústria

Setor de Atividade	Número de trabalhadores em 2004			
	Pequena ³¹ Empres a	Média Empresa	Grande Empresa	Total de Trabalhadores
Setores com número de trabalhadores superior a 4 mil				
Comércio	42.243	14.939	5.896	63.078
Serviços prestados às empresas	9.111	7.219	6.872	23.202
Construção civil	6.598	11.596	3.008	21.201
Transporte	3.572	8.644	8.799	21.015
Indústrias alimentares e de bebidas	1.311	1.253	3.541	6.105
Serviços industriais de utilidade pública	122	648	3.879	4.649
Fabricação de artigos do vestuário e acessórios	2.972	1.414	-	4.386
Siderurgia	7	218	3.937	4.162
Fabricação de minerais não metálicos	1.538	2.564	-	4.102
Setores sem grande contingente de trabalhadores, mas com empresas de grande porte				
Fabricação de aparelhos e equipamentos de material elétrico	130	172	822	1.124
Fabricação de calçados e de artigos de couros e peles	179	77	509	765
Total de trabalhadores dos 11 setores	67.783	47.743	37.263	152.790
Total de trabalhadores de todos os setores	107.281	70.986	58.385	236.651
Participação do número de trabalhadores dos 11 setores em relação a todos os setores	63.2%	67.3%	63.8%	64.6%

Fonte: LVA

A tabela abaixo mostra o número de empresas nos mesmos 11 setores. É possível observar que a participação do número de empresas dos 11 setores em relação a todos os setores é de cerca de 70%, próximo ao número percentual de trabalhadores.

³¹ - Consideramos que as Microempresas enquadram-se num quadro de: 1 a 50 trabalhadores, as médias empresas 50 até 500 trabalhadores e as grandes empresas acima de 500 trabalhadores.

Tabela 5: Número de Trabalhadores por setor

Setor de Atividade	Número de empresas em 2004			
	Pequena Empresa	Média Empresa	Grande Empresa	Total de Empresas
Setores com número de trabalhadores superior a 4 mil				
Comércio	9710	136	5	9851
Serviços prestados às empresas	1858	53	4	1915
Construção civil	724	80	3	807
Transporte	648	47	9	704
Outras indústrias alimentares e de bebidas	197	10	2	209
Serviços industriais de utilidade pública	12	2	3	17
Fabricação de artigos do vestuário e acessórios	404	14	0	418
Siderurgia	2	2	1	5
Fabricação de minerais não metálicos	192	13	0	205
Setores sem grande contingente de trabalhadores, mas com empresas de grande porte				
Fabricação de aparelhos e equipamentos de material elétrico	13	1	1	15
Fabricação de calçados e de artigos de couros e peles	33	1	1	35
Total de empresas dos 11 setores	13.793	359	29	14.181
Total de empresas de todos os setores	20.897	549	65	21.511
Participação do número de empresas dos 11 setores em relação a todos os setores	66.0%	65.4%	44.6%	65.9%

Fonte: LVA

Segundo a PMS (2016) os setores descritos anteriormente também são setores de maior potencial de crescimento na região. De acordo com as projeções realizadas dois outros setores somam-se aos 11 setores já expostos: Indústrias diversas e extrativa mineral (exceto combustíveis). São feitas projeções de crescimento dos 13 setores mais dinâmicos para o ano de 2017.

O relatório da PMS (2016) ainda nos diz que o cálculo das previsões, utilizam-se técnicas estatísticas para avaliar como variáveis macroeconômicas impactam o crescimento dos setores de atividade econômica na RMGV. As hipóteses básicas para as estimativas pressupõem um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro para os próximos 11 anos de 3,5% ao ano³²; um crescimento do PIB da

³² Estimativa do Banco Central do Brasil.

RMGV de Vitória para os próximos 11 anos de 3,5% ao ano³³; e uma inflação prevista para o período de 4,5% ao ano³⁴.

Tabela 6: Projeção de crescimento das médias e grandes empresas por setor de atividade

Setor	Ano	Crescimento das Médias Empresas	Crescimento das Grandes Empresas
Fabricação de aparelhos e equipamentos de material elétrico	2017	103%	137%
Siderurgia	2017	40%	125%
Serviços prestados às empresas	2017	76%	99%
Indústrias diversas	2017	60%	-
Transporte	2017	108%	68%
Construção civil	2017	94%	59%
Fabricação de minerais não metálicos	2017	84%	-
Extrativa mineral (exceto combustíveis)	2017	86%	-
Fabricação de calçados e de artigos de couros e peles	2017	36%	98%
Comércio	2017	76%	53%
Fabricação de artigos do vestuário e acessórios	2017	104%	-
Serviços industriais de utilidade pública	2017	45%	59%
Indústrias alimentares e de bebidas	2017	46%	46%

Fonte: LVA

O que nos parece claro é que o processo de industrialização desencadeou o processo de urbanização na Grande Vitória, onde concentraram-se os processos de adensamento populacional, funções econômicas e consequente expansão da mancha urbana de Vitória para a periferia. Trata-se, portanto, como afirma Gonçalves (2011), de ver a dinâmica urbana sob uma perspectiva metropolitana. Precisamos nos posicionar diante das possibilidades que transcendem a produção

³³ É importante notar que o crescimento do PIB da RMGV entre 2000-2003 foi de 1,2% a.a, e no mesmo período, o PIB industrial da região cresceu 6% a.a. Por sua vez, o município de Serra apresentou um crescimento de 5,8% a.a. entre 2000 e 2003.

³⁴ Meta de inflação do Banco Central para os próximos anos.

industrial e nos colocam frente a frente com os novos atores hegemônicos do processo de produção do espaço: se antes estado e capital externo, agora a produção imobiliária contemporânea parece ganhar seu lugar.

2.2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SERRA: APROXIMAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

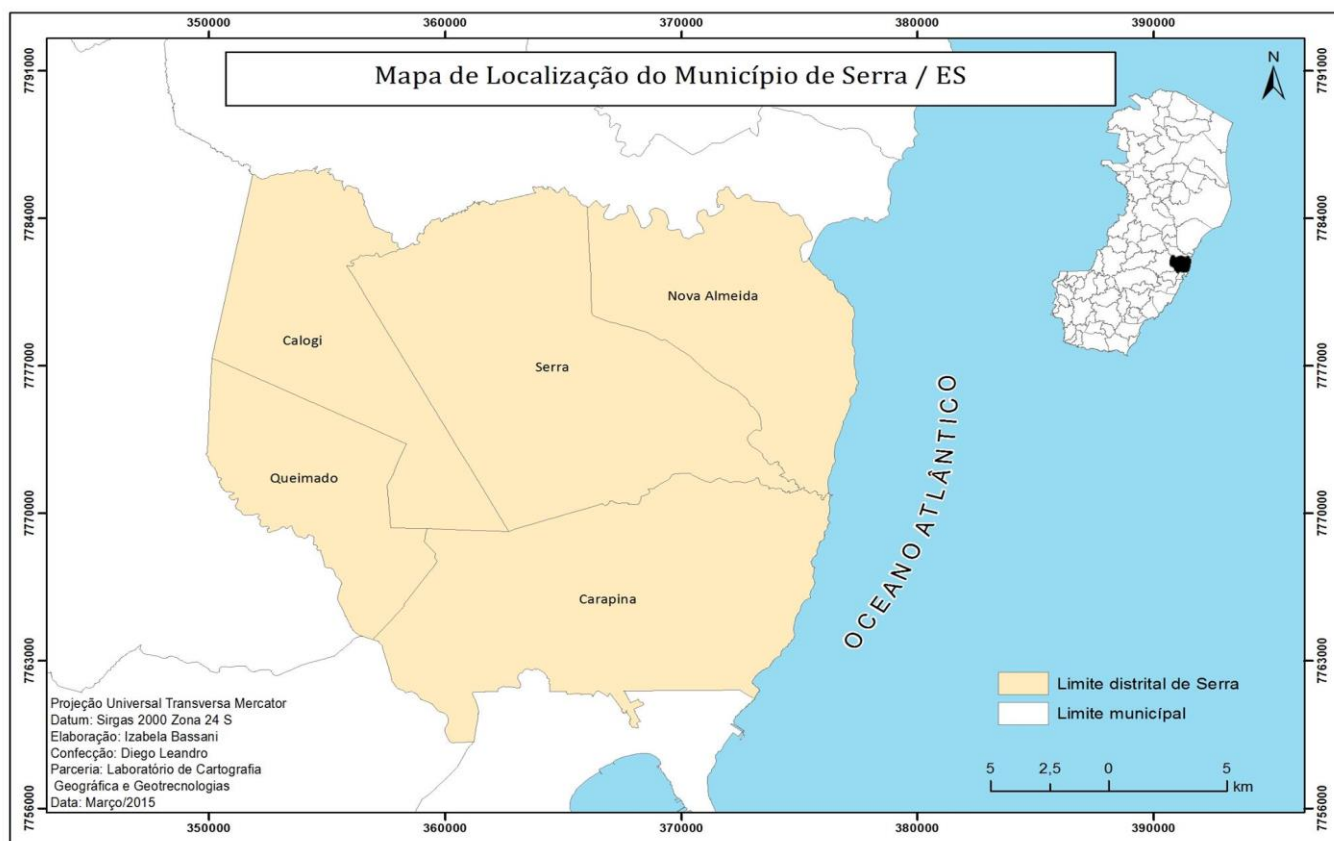
Cabe ressaltar que para entendermos o processo de reestruturação imobiliária do município de Serra, primeiramente vamos destacar os processos que originaram a consolidação de seu espaço urbano. Adiantamos, também, que tal processo está veiculado à expansão periférica do espaço da capital do Espírito Santo, num primeiro momento, Vitória, portanto, não podemos dissociar o estudo do município “serrano” da dinâmica metropolitana do estado. O segundo momento será abordado no próximo subitem deste capítulo, dando destaque para o atual processo de produção do espaço urbano de Serra.

A produção do espaço urbano de Serra, preteritamente ao processo de implementação dos “Grandes Projetos Industriais”, já se apresentava dispersa. Concentrava-se em Serra Sede, Nova Almeida (dois extremos do município), Jacaraípe, Manguinhos e Carapina. A regularidade da ocupação era dada pela direção das vias existentes, a BR-101 e a ES-010, que davam acesso a esses povoados. A lógica inicial de existência dessa ocupação era agrária.

Serra é um município do Espírito Santo localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), possui a segunda maior população do estado³⁵, cerca de 409.324 habitantes³⁶. O município possui uma extensão territorial de 551,687 km², divididos em 5 distritos, quais sejam: Nova Almeida, Serra Sede, São José do Queimado, Carapina e Calogi. O município ainda faz fronteira com dois municípios da RMGV, sendo estes Vitória, capital do estado, e Cariacica.

³⁵ Segundo os dados do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), o município mais populoso do estado é Vila Velha, também localizado na RMGV.

³⁶ Dados do Censo de 2014 (IBGE).

Figura 2: Mapa de localização de Serra

Fonte: Base de dados IJSN.

Adiantamos que o crescimento do município não possui relação com a produção do café e com o capital de origem local, uma vez que a economia agroexportadora, que prevalece até a década de 1960, não é quem dinamiza a produção do espaço de Serra, mas sim os Grandes Projetos Industriais dos anos de 1970, e o contingente migratório expressivo que se direciona ao município, devido à grande proporção de terras baratas existentes no município e a atração promovida por esses grandes projetos industriais. Um traço do crescimento do município pode ser o próprio movimento migratório ali estabelecido e observável abaixo (Tabela 7).

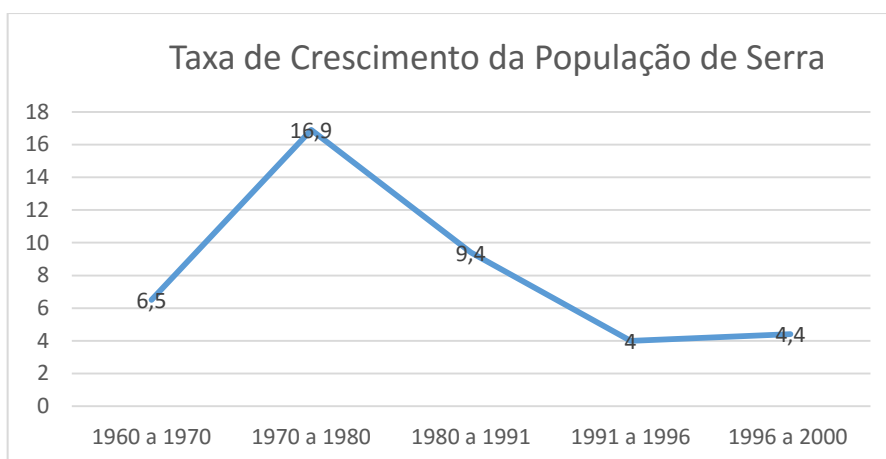
Tabela 7: Crescimento da população de Serra de 1960 a 2014

Ano	População
1960	9.192
1970	17.286
1980	82.581
1991	222.159
1996	270.373
2010	330.874
2014	476.428

Fonte: IPES e IBGE censo 2000. *Incluindo a população dos Bairros Hélio Ferraz, Carapina I e Bairro de Fátima, contabilizados pelo IBGE para o município de Vitória.

Até a década de 1960, a população do município ainda era muito pouco expressiva em quantidade, não contabilizando 10.000 habitantes, apresentando um crescimento aproximadamente 30 vezes maior nos anos 2000. O gráfico seis sugere a média de crescimento da população serrana de 1960 até os anos 2000, revelando que o maior crescimento aconteceu entre as décadas de 1970 e 1980, 16.9%, coincidindo com o período de instalação dos Grandes Projetos Industriais no município e também com o processo de desdobramento da Área Central de Vitória, especialmente localizada no bairro Praia do Canto (REIS, 2001), assim como a formação de outras centralidades, subcentros, na RMGV.

O acelerado crescimento demográfico de Serra articula-se a significativa oferta de moradia voltada para a população com poucos rendimentos. Desse modo, entre 1970 e 1990 os espaços da moradia no município se originaram de três formas: loteamentos populares (regulares ou irregulares), ocupações (invasões) e conjuntos habitacionais promovidos pelo Estado. O município de Serra foi o que abrigou o maior número de conjuntos habitacionais na Grande Vitória. (CAMPOS JÚNIOR e GONÇALVES, 2009, p. 72)

Gráfico 6: Taxa de Crescimento da População de Serra entre 1960 e 2000

Fonte: IBGE.

A construção do Porto de Tubarão, em 1966, das Usinas de Pelotização I e II da CVRD, em 1969 e 1973, respectivamente, da CST, em 1977 (o funcionamento inicia-se em 1983), a inauguração do Civit I (Centro Industrial da Grande Vitória), em 1974, e do Civit II, em 1979, são alguns dos marcos que demonstram que houve a consolidação da industrialização na Grande Vitória e que a Serra foi o lugar privilegiado dessas iniciativas. O município também passa a abrigar a residência dos trabalhadores, a partir da implementação dos conjuntos provenientes de financiamentos do BNH, implantação de loteamentos e áreas de ocupação irregular.

Como sugere Gonçalves (2011), nas últimas décadas as moradias na Serra, predominantemente, foram construídas em [...] “loteamentos populares, parcelamentos ilegais e conjuntos habitacionais” (2011, p. 80). Para o autor, os loteamentos populares referem-se a áreas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Serra (PMS), incluindo neste grupo até mesmo os loteamentos irregulares; os parcelamentos ilegais referem-se às áreas sem titulação, ou que são propriedade do poder público; enquanto os conjuntos seriam frutos dos agentes da política habitacional.

Os agentes da política habitacional³⁷ do município de Serra foram, majoritariamente, o Inocoop-ES (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Espírito

³⁷ Os empreendimentos do Inocoop-ES eram mais valorizados que os da Cohab-ES, que foram construídos mais próximos dos Civits. Os da Cohab-ES se encontram mais dispersos no território. Era natural que assim fosse. Para viabilizar tais empreendimentos, foi preciso que se adquirissem

Santo) e a Cohab-ES (Companhia de Habitação do Espírito Santo), responsáveis pela produção dos conjuntos habitacionais destinados a uma parcela da população com poder aquisitivo maior. Ressaltamos ainda que a Serra, a partir da década de 1970, teve um papel fundamental para o contingente migratório destinado à RMGV, uma vez que os terrenos em Vitória encontravam-se limitados por uma questão social, o preço de ocupação, e outra natural, inviabilidade de edificação.

De um lado, tem-se uma topografia plana e não sujeita a inundação, o que pode facilitar, em termos técnicos, a ocupação urbana; por outro lado, os vales estreitos que cortam esses tabuleiros induzem a uma descontinuidade no processo de produção desse espaço urbano. Tal fato pode ser evidenciado na relação da ocupação urbana com a geomorfologia do território oriental do município, pois em muitos casos os vales dos tabuleiros constituem-se como verdadeiros limites entre os bairros (GONÇALVES, 2007, p. 43).

Tabela 8: Unidades nos Conjuntos Habitacionais na RMGV construídos pela COHAB-ES e INOCOOP-ES

	1966-1969		1970-1975		1976-1979		1980-1986	
Municípios	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES	COHAB-ES	INOCOOP-ES
Cariacica	0	0	488	0	0	0	1480	0
Serra	76	0	0	323	1901	2725	10247	10698
Viana	0	0	0	0	0	0	2270	0
Vila Velha	0	0	1155	1925	1213	2024	1224	7356
Vitória	853	0	425	1136	0	105	1552	534
Total	929	0	2.068	3384	3144	4864	21773	18588

FONTE: COHAB-ES e INOCOOP-ES

A COHAB-ES é quem inicia a construção de seus empreendimentos em grande escala na RMGV, sobretudo no município de Vitória (como indica a tabela 8), com aproximadamente 853 unidades entre 1966 e 1969, atuando ainda de forma bem restritiva no território de Serra com apenas 76 unidades. A atuação da COHAB-ES entre 1970-1975 se destaca em Vila Velha com 1155 empreendimentos e ainda outro agente da política habitacional aparece no cenário vilavelhense, O INOCOOP-ES, produzindo o equivalente a 1925 unidades no território, dando destaque ao município.

terrenos mais baratos, que estavam mais distante do centro de gravidade do mercado naquele momento.

Posteriormente, entre meados da década de 1970 até 1986 o município de Serra se torna o palco da produção da COHAB-ES e do INOCOOP-ES, somando 25.571 unidades habitacionais no município. Sendo 12.224 unidades produzidas pela COHAB-ES e 13.758 produzidas pelo INOCOOP-ES, totalizando 25.980 unidades no município, demarcando 11.000 unidades a mais que Vila Velha, segundo município no ranking (IJSN, 1987).

A opção dos promotores da política habitacional pelo município de Serra está ligada diretamente ao preço da terra, que proporcionalmente se encontrava mais barato que nos demais municípios da RMGV; o relatório sobre a política habitacional dos municípios urbanos do Espírito Santo (IJSN) indicava ainda que havia no município um déficit habitacional grande, devido o processo migratório intenso vivenciado pelo território serrano. Ressaltamos ainda que, tal contingente migratório está associado ao processo de industrialização do município, uma vez que ali se instalaram grandes plantas industriais, como CST e os CIVIT'S.

A suposição de que os trabalhadores do CIVIT ou do complexo Tubarão/Praia Mole, viessem a residir nesses conjuntos, revela-se maior suporte real, uma vez que a compra dessas casas é feita a partir de listas abertas e a distribuição se dá por faixas de renda. Essa implantação, entretanto, é feita sobre cálculos de um déficit de habitações já existente, sendo, pois, imediatamente ocupados. Por outro lado, a localização desses conjuntos é determinada em função do mercado de terras, ocorrendo, geralmente, em locais distantes, deixando ao Município o ônus do atendimento das extensas redes de infraestrutura, além, e o que é pior, de estender excessivamente as redes e, portanto, os custos de transportes dos usuários. (IJSN, 1979, p.46)

Se por um lado o relevo foi um dos fatores que contribuiu para a formação descontínua do território de Serra, foi, sem dúvida, a produção imobiliária o principal fator de produção do espraiamento da cidade. Essa atividade, produtora de valor e ao mesmo tempo responsável pela apropriação de parte do valor produzido na e pela cidade – seja em função do valor de troca dos lugares ou das mercadorias construídas – acaba gerando uma descontinuidade na produção do espaço do município serrano; em busca da valorização da mercadoria imobiliária, a produção do espaço se dispersa, indo das áreas mais próximas até as áreas mais longínquas e afastadas da mancha urbana inicial, exigindo que o poder público viabilizasse a construção de obras públicas de infraestrutura.

Contudo, o fator condicionante natural imprimiu à Serra algumas particularidades. Os conjuntos habitacionais foram construídos nos platôs dos terrenos e guardando uma relativa proximidade com as áreas dos Civits destinadas às indústrias. É interessante observar – Conjuntos Habitacionais da Serra – que os Civits já exerciam, na época da construção dos conjuntos, certa centralidade para os empreendimentos imobiliários, mesmo que o mercado imobiliário ainda não estivesse plenamente constituído. Os distritos industriais eram o centro na Serra. Quanto mais próximos desses, os empreendimentos teriam maior valorização; os terrenos eram mais caros (Agenda 21, p. 5).

Para Gonçalves (2011), a produção desses conjuntos foi responsável pela produção de inúmeros bairros do município. Devido à industrialização, Serra tornou-se o local privilegiado para a reprodução desse tipo de forma de propriedade. “Entre 1975 e 1979, foram aprovados 52 loteamentos, o que corresponde a 70% do total verificado entre 1970 e 2007³⁸” (GONÇALVES, 2011, p. 80). No ano de 1978, cerca de 20 loteamentos foram aprovados, tal número reduziu-se nas décadas posteriores, 1980 e 1990.

Os argumentos que constituem esse capítulo até aqui nos revelam que nesse momento o Estado se faz um importante ator no processo de urbanização do município de Serra, seja em instância federal, com a ação dos Grandes Projetos, promovendo por meio dos financiamentos a construção de conjuntos residenciais ou na esfera regional, dada à dinâmica de expansão periférica da capital Vitória, seja dentro do âmbito municipal, impulsionando a produção de infraestruturas e demais condições gerais para o município, reiterando que estamos tratando de uma urbanização pautada na industrialização.

Bittencourt (2006) tenta nos mostrar que a indústria no estado do Espírito Santo não foi incentivada pela necessidade de abastecimento do mercado consumidor, mas por uma interferência do governo estadual, a partir de uma dinâmica de instância federal, com a necessidade de colocar o estado em posição de destaque no cenário nacional buscando atrair investimentos econômicos abrindo oportunidades para o capital externo e estatal se reproduzir no Espírito Santo.

³⁸ Gonçalves (2011) aponta que a partir de 1979 a lei 6766 tornou o parcelamento do solo algo mais rígido.

Para Siqueira (2010) a partir da década de 1970 surgem e se expandem inúmeros bairros periféricos na RMGV, que abrigam a classe trabalhadora. Segundo a autora, a pobreza da cidade se concentra nessas áreas. Aconteceu, nesse período, [...] “a ocupação de morros, mangues e baixadas no centro da cidade e na periferia da aglomeração” (SIQUEIRA, 2010, p. 133), representando um empobrecimento da RMGV. A autora tenta nos mostrar que o processo de urbanização, vinculado ao processo de industrialização, fundou-se enquanto processos excludentes.

O crescimento econômico não gerou em sua totalidade um desenvolvimento integrado que promovesse benefícios para a população como um todo. No processo de desenvolvimento em questão, prevaleceu uma alteração quantitativa em relação às alterações qualitativas, principalmente tratando-se da qualidade de vida da população, condições de habitação, atendimento social público e ampliação do mercado formal de trabalho. Ações que criam condições mais igualitárias e maior integração social na cidade (SIQUEIRA, 2010, p. 34).

No ano de 1971, nasce a Superintendência de Polarização Industrial (Suppin), uma autarquia da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, formada a partir dos anseios da Federação da Indústria do Espírito Santo, cuja “missão” seria promover o desenvolvimento industrial por meio da oferta de áreas dotadas de infraestrutura; a Suppin selecionou o planalto de Carapina como a área destinada para sediar o Civit (Centro Industrial da Grande Vitória). Trata-se de uma SA onde o Governo do Estado do Espírito Santo possui 51% das ações. Para Fiorotti (2014), cabia à Suppin uma atuação mais abrangente como instrumento de política industrial, além da simples reserva e preparação de terrenos para localização industrial com uma perspectiva de ordenação urbana.

Com a indicação da localização do futuro Civit ao Norte da Capital, esse autor esclarece que a Suppin providenciou a aquisição de um primeiro lote com 330 hectares, dando início de imediato ao planejamento e preparação da área para venda dos lotes industriais. É importante lembrar que, apesar de terem sido viabilizados pela a implantação do porto-, esses loteamentos industriais foram implantados mais ao norte do enclave industrial portuário, que futuramente iria englobar também a CVRD e a CST. Tanto o Civit I, como o Civit II estavam ligados à Rodovia BR 101, distando dela poucos quilômetros (FIOROTTI, 2014, p. 80).

Os conjuntos habitacionais promovidos pelo INOCOOP-ES estavam próximos as áreas dos CIVIT's I e II, localizados mais precisamente nos bairros de: “Laranjeiras, Valparaíso, Barcelona, Porto Canoa, Serra Dourada I, II, III. Já os conjuntos promovidos pela COHAB-ES localizaram-se nos bairros mais distantes dessa área, a

saber: Serra I, Planalto Serrano, José de Anchieta e André Carloni” (MOREIRA, 2014, p. 6).

Figura 3: Município de Serra, região norte do distrito de Carapina em 1978, onde se observa o loteamento industrial Civit I e o conjunto habitacional Cacu- Sem escala³⁹



Fonte: Extraída de FIOROTTI, 2014, p. 81.

³⁹ - As Figuras 3, 4 e 5 mostram a implantação dos loteamentos Civit I, II e dos conjuntos habitacionais construídos no entorno entre os anos de 1978, 1984, 1986 e 1994.

Figura 4: Município de Serra, detalhe de montagem de fotografia aérea não métrica, mostrando o loteamento Civit I, em 1984, com algumas empresas já instaladas e loteamentos vizinhos. Sem escala.



Fonte: Extraída de FIOROTTI, 2014, p. 81.

Figura 5: Município de Serra, região norte do distrito de Carapina, em 1994, identificando o loteamento industrial Civit II. Sem escala.



Fonte: Extraída de FIOROTTI, 2014, p. 81.

Os conjuntos habitacionais estabelecem um padrão espacial de ocupação, basicamente vinculados à presença da indústria. Os trabalhadores dessas indústrias geralmente se instalavam próximos aos seus lugares de trabalho. “Os distritos industriais Civit I e II definiram no território da Serra o lugar das indústrias e influíram na localização das moradias dos trabalhadores” (Agenda 21, p. 6). Ainda segundo o documento Agenda 21, os conjuntos foram se estabelecendo próximos aos distritos. As moradias para os trabalhadores da CVRD e da CST localizaram-se, preferencialmente, nos conjuntos que foram construídos em Jardim Camburi, no município de Vitória, próximos dessas plantas industriais.

É importante observar que os conjuntos do Inocopes, como já foi dito acima, localizaram-se mais próximos das localizações dos conjuntos produzidos pelo Inocopes (Laranjeiras, Valparaíso, Barcelona, Porto Canoa, Serra Dourada I, II e III) estão muito próximos dos Civits. Por outro lado, há

os construídos pela Cohab-ES, situados mais distantes dos distritos industriais (Serra I, Planalto Serrano, José de Anchieta e André Carloni). Tudo leva a crer que as terras mais próximas dos distritos industriais eram mais caras do que as situadas mais distantes. O centro referencial da valorização era dado, portanto, pelas áreas industriais dos Civits do que os da Cohab-ES, que ficaram mais distantes e dispersos (Agenda 21, p. 7).

Sabemos que o crescimento dos conjuntos habitacionais no município esteve ligado à área de entorno dos Civits I e II. Nesse sentido, a indústria durante muito tempo direcionou e foi a principal responsável pelo crescimento urbano de Serra, sobretudo quando percebemos que os primeiros adensamentos populacionais se deram no entorno desses empreendimentos. Concluímos então, que até este momento, os capitais estatais, em conjunto com o capital de origem estrangeira, no contexto da industrialização dos Grandes Projetos, consolidam-se como os principais atores da formação do espaço municipal de Serra, que até então parece centrar-se no modelo centro-periferia.

Serra foi o município que mais recebeu implantação de conjuntos Habitacionais, totalizando 34 conjuntos, abrangendo uma quantia de 25.980 unidades, “entre casas, apartamentos e embriões”, produzidos quase que integralmente pela COHAB/ES e INOCOOOP/ES. Ambos somaram aproximadamente 95% da produção de habitações para o município, num total de 27.383 unidades domiciliares⁴⁰.

O Plano Emergencial de Habitação do Governo (1987), já apontava que o crescimento do município acontecia de maneira dispersa, tendo bairros que alteravam baixas e altas densidades, contando com pouca infraestrutura, nesse momento. A integração municipal só acontece por meio da implementação de meio de transportes coletivos e do sistema viário intraurbano, fora do âmbito da Rodovia BR-101.

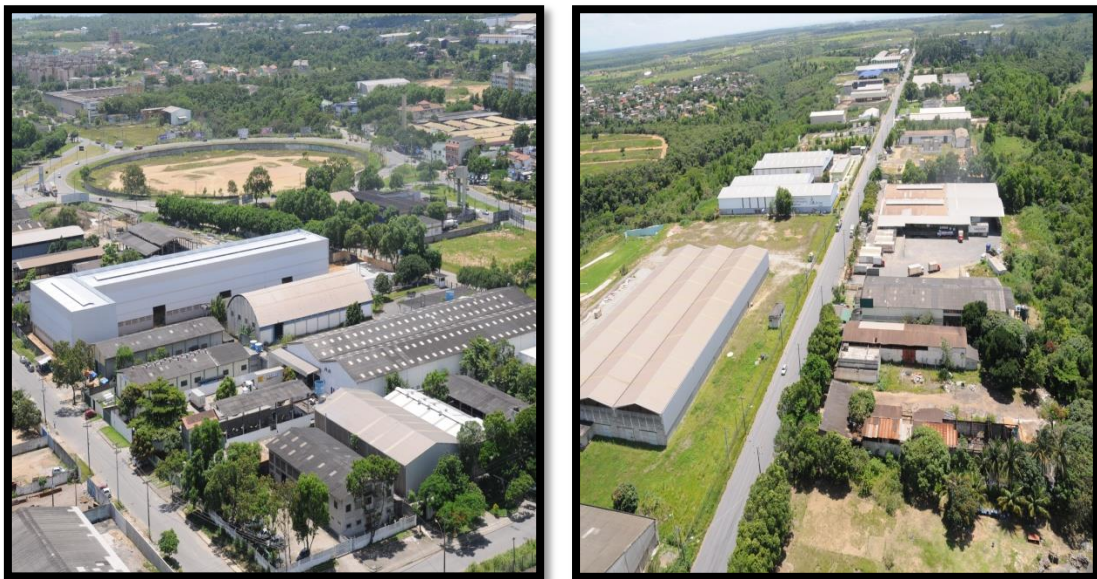
Contudo, na década de 1990, com as transformações no padrão industrial, a industrialização desenvolvida na década de 1970 passou por reformulações em função de um mercado altamente competitivo e globalizado. Surge um novo modelo

⁴⁰ - Informações extraídas do Plano Emergencial de Habitação do Governo (1987). Disponível em: IJSN.

de empreendimentos que deixam de ser exclusivamente industriais e passam a abrigar em seus arranjos internos os serviços e o comércio.

Se os distritos industriais de Serra, CIVIT's (I e II- Figuras 7,8 e 9), durante muito tempo, enquanto produtos do processo de industrialização da RMGV, impulsionados pela iniciativa do governo estadual se demonstraram como principal vetor do processo de urbanização do município de Serra, dada a força da industrialização como motor para a urbanização no município, – onde inicialmente se instalaram os primeiros loteamentos residenciais –, hoje não representam mais o modelo de crescimento da mancha urbana de Serra, uma vez que a indústria já não é o principal vetor de crescimento urbano da cidade, mas sim o mercado imobiliário. Mercado imobiliário que, atualmente suplanta as próprias decisões da indústria, no que diz respeito a sua localização.

Figura 6: Civits I e II



Fonte: PMS– agosto de 2014.

Figura 7: Civit I



Fonte: Elaborado pela autora

Figura 8: Civit II



Fonte: Elaborado pela autora

Identificamos até aqui que a dinâmica de produção do espaço urbano de Serra se deu de forma espraiada nesse primeiro momento, coordenada pela indústria, a nossa hipótese nos leva a crer que a atual direção da produção do espaço em Serra é conduzida pelo mercado imobiliário, que também já atua de forma intensiva em determinadas áreas da cidade, como em Laranjeiras, um dos mais importantes subcentros comerciais da RMGV.

2.3. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO RECENTE DE SERRA: UMA ANÁLISE DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA A PARTIR DA DIFUSÃO DA FORMA CONDOMÍNIO

Para Gomes (2007), contextualizar economicamente o município de Serra, na atualidade, significa compreender que ele insere-se numa dinâmica cada vez mais complexa de inter-relações desenvolvidas em escala mundial, com importantes repercussões regionais e locais. Como no novo modelo a produção e o controle operacional de muitas empresas estão agora separados e distribuídos em redes internacionais de unidades filiadas e subcontratadas, ocorre uma descontinuidade ou uma fragmentação do espaço.

Diferentemente do que ocorreu em Cariacica, em Vila Velha e, especialmente, em Vitória, que conheceram ainda nas décadas de 1950 e de 1960 um significativo surto de urbanização, no município de Serra a produção do espaço urbano resultou, quase que exclusivamente, do processo de industrialização. O território desse município, juntamente com a porção norte de Vitória, foi palco privilegiado de grandes plantas industriais, como a CST (atual Arcelor Mital) e a Companhia Vale do Rio do Doce (atual Vale), assim como de importantes equipamentos, tais como os portos de Tubarão e de Praia Mole. Além disso, o governo estadual implantou, um pouco mais ao norte, o Centro Industrial da Grande Vitória (CIVIT), setores I e II. Em virtude dessa concentração industrial e, principalmente, da elevada oferta de terra relativamente barata, o município, a partir da década de 1970, conheceu uma verdadeira explosão demográfica (CAMPOS JÚNIOR; GONÇALVES, 2009, p. 72).

Se em determinado momento os principais atores responsáveis pela urbanização da Serra, mediante a implementação dos grandes projetos industriais, foram o Estado e o capital industrial estrangeiro, hoje podemos dizer que existem outros atores envolvidos no processo: destacamos aqui os promotores imobiliários, responsáveis diretos pelo atual processo de expansão urbana do município. Em suma, a produção imobiliária atual no município de Serra, sobretudo a partir da forte expansão da forma

condomínio produzida por incorporação, pauta-se na valorização do capital por meio da apropriação de uma renda.

Gomes (2007) ainda nos diz que a consolidação da Serra como território privilegiado para a localização industrial no Espírito Santo coincide com o processo de reestruturação produtiva mais recente, descrito acima. Nesse sentido, as principais marcas do processo de diversificação produtiva municipal estão articuladas à lógica da produção de *commodities* por plantas industriais instaladas em seu território e em suas proximidades, cujas operações também exigiram a construção de um aparato logístico para cargas pesadas, que ocupa extensas áreas do município. Os ramais ferroviários, assim como a BR-101, atravessam o município longitudinalmente e dão acesso aos parques industriais e aos portos do Estado, trazendo grande impacto ao uso do solo municipal.

Para Gonçalves (2011), a atividade imobiliária em Serra se articulou e se articula às estratégias particulares do mercado imobiliário no município. A realização desse processo particular, por sua vez, vincula-se às condições atuais da dinâmica imobiliária no país. Nessa direção, podemos fazer referência à construção de um novo momento, marcado por novos mecanismos institucionais como um conjunto de leis, para o setor imobiliário, à elevada disponibilidade de crédito e à expansão geográfica das grandes incorporadoras, após a captação de recursos na bolsa de valores. Em tal contexto, os investimentos do setor imobiliário têm sido mais agressivos, o que reflete, por um lado, na construção de novos produtos, por outro, na expansão de condomínios fechados para diferentes públicos.

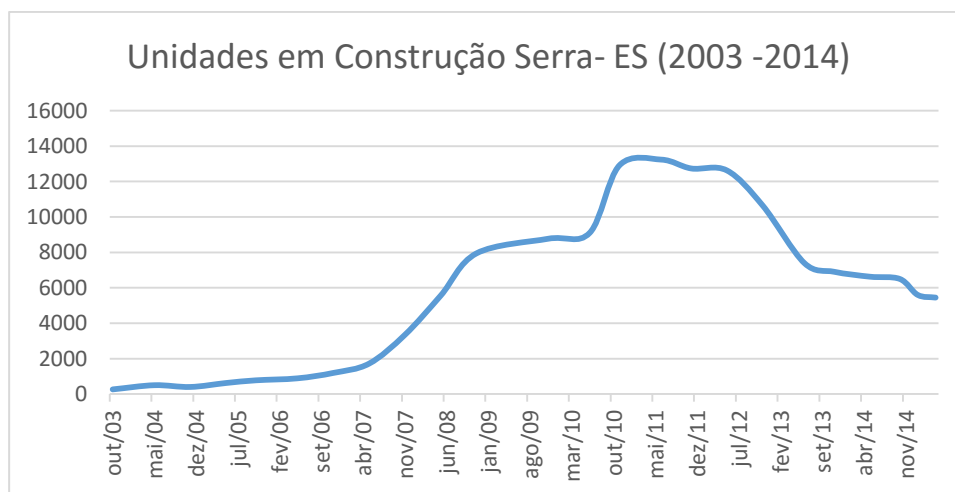
O município de Serra tornou-se o grande alvo da atuação desse mercado imobiliário, sendo que [...] “esse processo não é marcado apenas por um deslocamento espacial dos investimentos imobiliários, mas também por mudanças qualitativas na dinâmica imobiliária” (CAMPOS JÚNIOR; GONÇALVES, 2009, p. 74), na medida em que a expansão do setor em direção a esse município ocorre a partir de novos produtos imobiliários: os condomínios⁴¹.

⁴¹ Tone nos relata que a forma condomínio, em si, não constitui novidade, firmou-se como meio de superar obstáculos criados no próprio processo de valorização imobiliária (da produção para mercado), ao renovar a possibilidade de ganhos em novos empreendimentos. Porém, nas diversas

Em 2007 e 2008, o município foi responsável por mais de 60% do crescimento do número de lançamentos imobiliários registrados na Grande Vitória, segundo dados do Sinduscon- ES. Desse modo, Serra tornou-se a mais recente frente de atuação do mercado imobiliário. No entanto, esse processo não é marcado apenas por um deslocamento espacial dos investimentos imobiliários, mas também por mudanças qualitativas na dinâmica imobiliária, na medida em que a expansão do setor em direção a esse município ocorre a partir de um novo produto imobiliário: os condomínios fechados horizontais e verticais. (CAMPOS JÚNIOR e GONÇALVES, 2009, p. 74)

O gráfico abaixo, aponta o crescimento da construção no município de Serra nos últimos anos. Destacamos que o intervalo entre 2007 e 2011 evidencia um período de maior proporção de construção de imóveis, sejam eles residenciais ou comerciais. Para Gonçalves (2011), o ano de 2007 é um marco nas transformações do mercado imobiliário capixaba, pois Serra passa a se consolidar como importantes *lôcus* dessa produção e Cariacica expressa um crescimento considerável, uma vez que, até então, não eram municípios de destaque nesse setor. Para Gonçalves (2011), a expansão do mercado imobiliário em 2007 possui um vínculo direto com a chegada das grandes incorporadoras na RMGV, e, conseqüentemente, com todas as transformações que já se iniciavam na década de 1990.

formas que vem assumindo, como condomínio habitacional, comercial, industrial, multifuncional, verticalizado ou horizontal, composto por um único ou vários edifícios, ao se generalizar, tomando localizações diversas e tendo apropriação por “variadas faixas de renda”, expressam bem o estado de degradação social no qual vivemos. Além disso, tem sido a forma predominante na produção para mercado no atual contexto do capitalismo, em que o domínio da lógica financeira sobre a lógica produtiva (se é possível separá-las) parece finalmente abranger a produção do espaço urbano (TONE, B. *Notas Sobre A Valorização Imobiliária em São Paulo na Era do Capital Fictício*, 2010).

Gráfico 7: Unidades em construção Serra - ES

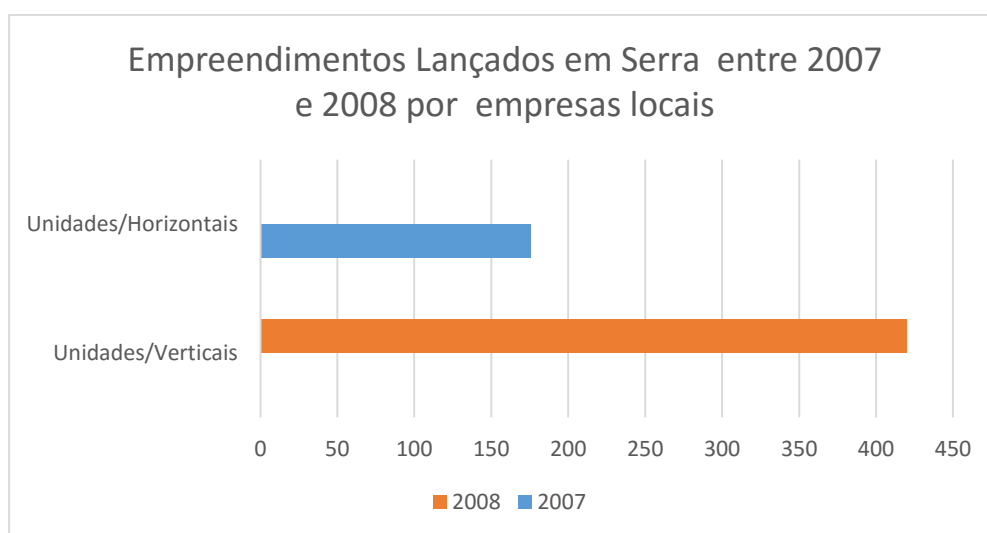
Fonte: Sinduscon-Censo imobiliário.

O dinamismo do território de Serra possui uma relação estrita com a produção desses novos produtos imobiliários, pautados principalmente na expansão da produção da forma condomínio, e parte desse dinamismo vem da sua estratégica localização, dada pela proximidade de certos atributos de condições gerais de produção, e também com outros municípios da RMGV. Como sugere Lencioni (2007), nas áreas metropolitanas que se adensam às condições gerais de produção voltadas para indústria de alta tecnologia e inovadora, concentram-se equipamentos, serviços, trabalho intelectual e serviços voltados para o capital, possibilitando integrar o que se encontra desarticulado no território e estabelecer relação entre cada setor da produção com a produção geral. A integração permite uma aceleração no processo de reprodução do capital, [...] “fato que permite compreender por que as condições gerais de produção, voltadas para as atividades de ponta e para a viabilização da gestão do capital, tendem à concentração territorial” (LENCIONI, 2007, s/p).

As reestruturações mais visíveis no município de Serra começam a acontecer na década de 90, sobretudo a partir da consolidação da centralidade de Laranjeiras, muito importante na dinâmica de formação de subcentros na RMGV. Gonçalves (2007) aponta que o bairro de Laranjeiras surge em 1978 a partir de um conjunto habitacional do INOCOOP-ES, tornando-se entre as décadas de 70 e 80 o principal setor terciário do município. O autor ressalta que hoje a centralidade ultrapassa os limites físicos do bairro se ampliando até o trecho da Avenida Eudes de Souza.

Contudo, é com a atividade das grandes incorporadoras (iniciado entre os anos de 2007 e 2008) que se expandiram no território nacional – marco para o desenvolvimento do mercado imobiliário de Serra –, que nos deparamos com o processo de reestruturação imobiliária. A partir da atuação destas grandes empresas, a produção imobiliária no município é intensificada. Gonçalves (2011) adverte-nos que nesse período foram lançados cerca de 6400 unidades somente no município serrano. Sendo as grandes incorporadoras, em parceria com empresas locais, responsáveis por 90% desses lançamentos.

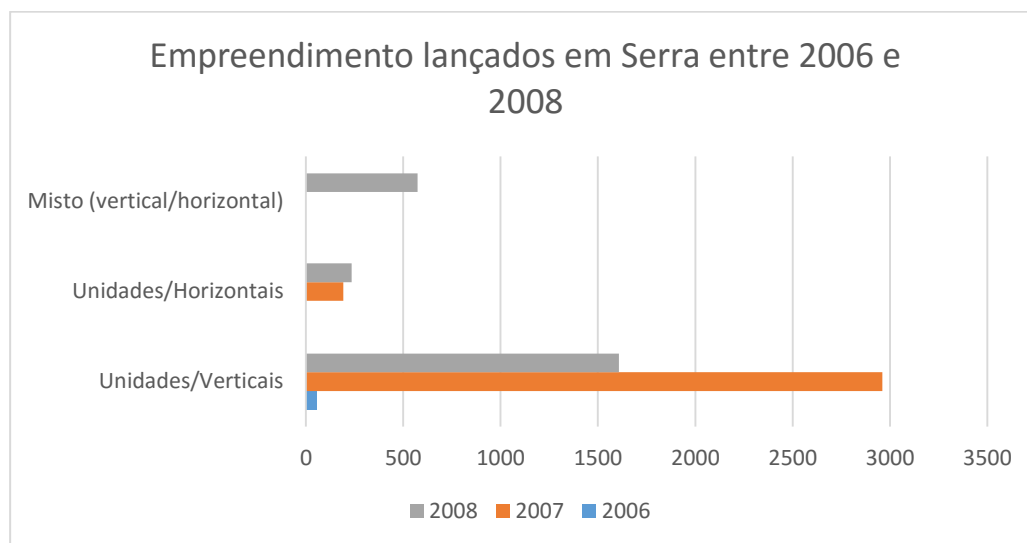
Gráfico 8: Empreendimentos lançados em Serra



Fonte: Dados numéricos extraídos de Gonçalves, 2011, p. 119.

Se durante algum período a quantidade de condomínios residenciais horizontais marcava a paisagem de Serra, que era a grande responsável pelo fortalecimento do mercado imobiliário do município, a partir da entrada dessas grandes incorporadoras [...] “a produção de condomínios de edifícios ganhou relevância e ultrapassou relativamente à construção de condomínios horizontais” (GONÇALVES, 2011, p. 105).

Gráfico 9: Empreendimentos lançados em Serra entre 2006-2008 com a participação de grandes incorporadoras



Fonte: Dados numéricos extraídos de Gonçalves, 2011, p. 118.

O que estamos tentando demonstrar até aqui são as alterações de ordem qualitativa que desencadearam mudanças na produção do espaço urbano de Serra. Resgatando o que já pudemos constatar entendemos que, diante dos Grandes Projetos Industriais o município se expandiu mediante uma proposta financiada tanto pelo governo, quanto pelo capital estrangeiro, através de uma dinâmica de expansão da cidade pela lógica centro-periferia, a partir da região de entorno dos CIVIT's I e II, que serviu de palco para os primeiros Conjuntos Habitacionais.

Posteriormente, as transformações produtivas do município alteram a produção de seu espaço urbano, desencadeada pela produção da forma condomínio horizontal e vertical. O que notamos então, é que a dinâmica de produção desses condomínios acaba por revelar a "nova dinâmica" de produção do espaço urbano de Serra, espraiada num primeiro momento pela horizontalização, mas hoje, cada vez mais intensiva, próxima das áreas de forte dinamismo econômico, sobretudo nas proximidades de Laranjeiras.

2.4. ELEMENTOS DA REESTRUTURAÇÃO IMOBILIÁRIA NO MUNICÍPIO DE SERRA- ES.

No item anterior (2.3) tentamos demonstrar as transformações que se deram na produção do espaço do município de Serra a partir da expansão da forma condomínio (residencial), que demarca um novo momento da produção da cidade e consequentemente a expansão dos negócios imobiliários. Percebemos que a indústria teve um papel centralizador no processo de urbanização, mas a produção contemporânea do espaço de Serra pauta-se, sobretudo nas novas articulações do mercado imobiliário que atua extensivamente e também intensivamente.

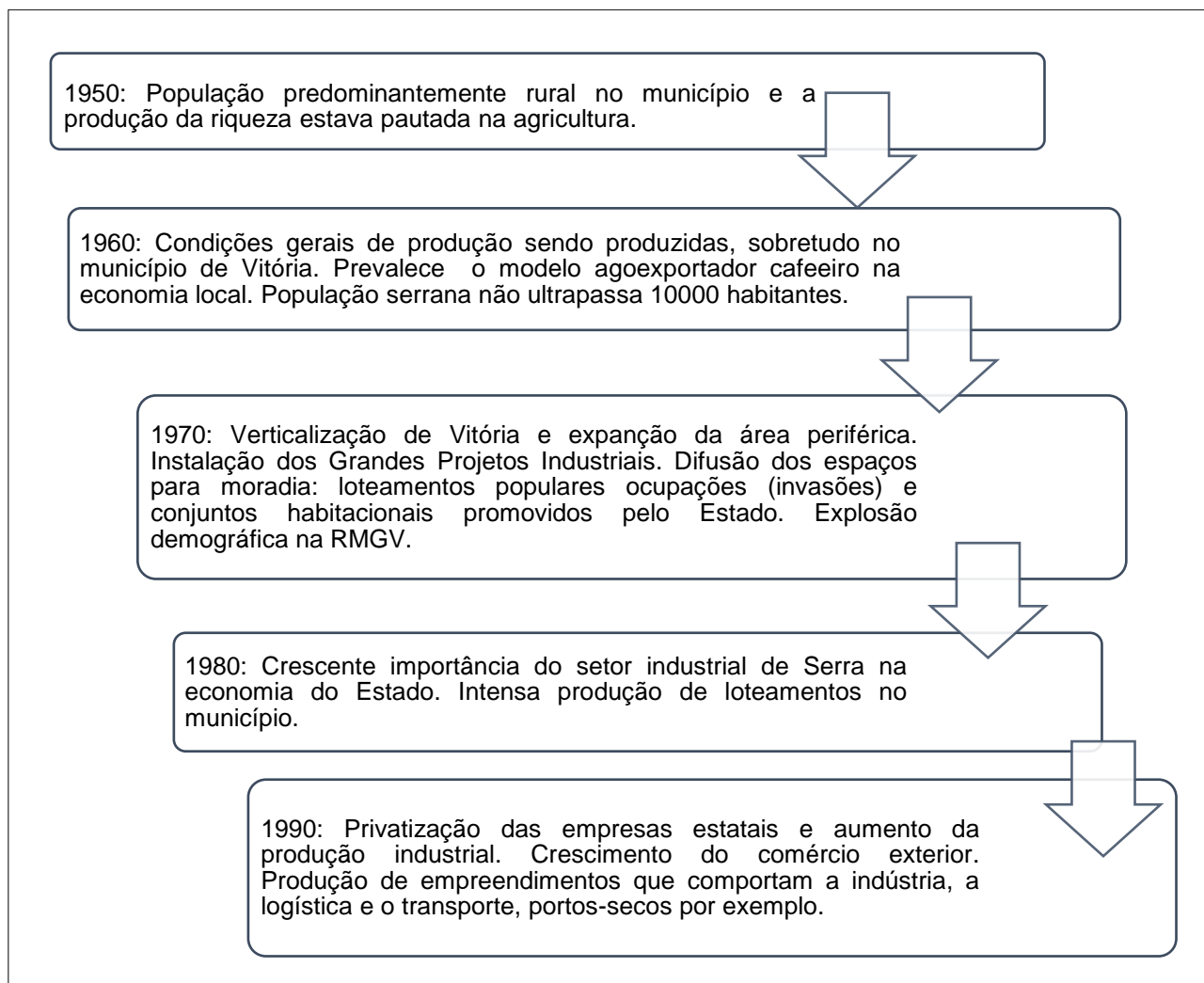
Serra se torna o local privilegiado para isso, pois nos últimos 30 anos o município deixou de ser tipicamente rural, e consolidou-se como a maior área industrial do Espírito Santo, sendo o segundo maior produtor de riqueza no território capixaba, e o segundo município mais populoso. Segundo os dados da Suppin (2016) 99% da população serrana está concentrada em meio urbano e 1/3 da indústria da RMGV também está no município, abrigando 17% da indústria do estado, disposta entre os bairros de Carapina, Civit e Laranjeiras, que juntos somam 93% do emprego industrial do município.

A produção do espaço urbano de Serra não se pauta mais na dinâmica centro-periferia, ao contrário, os condomínios marcam a produção de novas centralidades na cidade, centralidades essas que se deslocam-se para as áreas mais longínquas do município. Não é novidade que o modo de vida urbano, e os novos artefatos arquitetônicos, invadem o território da ruralidade e trazem para ele um significado cada vez mais urbano. Contudo se faz inegável também, o fato de que o fenômeno da metropolização tem ligação com essa dinâmica, uma vez que ele possibilita a expansão da metrópole para diferentes municípios que compõem a área metropolitana, envolvendo no processo até mesmo as áreas mais afastadas da mancha urbana.

Podemos elencar aqui que as migrações, a indústria, o estado e os agentes habitacionais foram essenciais para o processo de urbanização de Serra até a década de 90. A partir daí assumimos como pressuposto a primazia do mercado

imobiliário como principal ator dessa produção do espaço. O3 propõe uma breve síntese dos elementos vistos até agora no capítulo.

Quadro 3: Síntese de transformações no município de Serra



FONTE: **Elaboração da autora.**

A dinâmica de crescimento estabelecida pela forma condomínio – verticais e horizontais –, voltada para a moradia exemplifica as transformações qualitativas no processo de produção da cidade de Serra, permeada por uma dinâmica maior, a de metropolização. Nesse sentido, tentaremos mostrar que esse processo de reestruturação que acontece no município tem uma conexão com o atual momento da produção imobiliária.

O crescimento do município de Serra, devido à produção de novas centralidades, tem expressado um espraiamento da cidade. Poderemos perceber esse fenômeno quando analisamos a evolução da mancha urbana do município em diferentes

períodos, pois a expansão desta representa em grande parte a nova fase de produção do mercado imobiliário, que requer a produção desses empreendimentos em locais mais afastados do subcentro de Laranjeiras, sobretudo pelo baixo preço da terra.

Figura 9: Mapa de Mancha Urbana Serra 1984

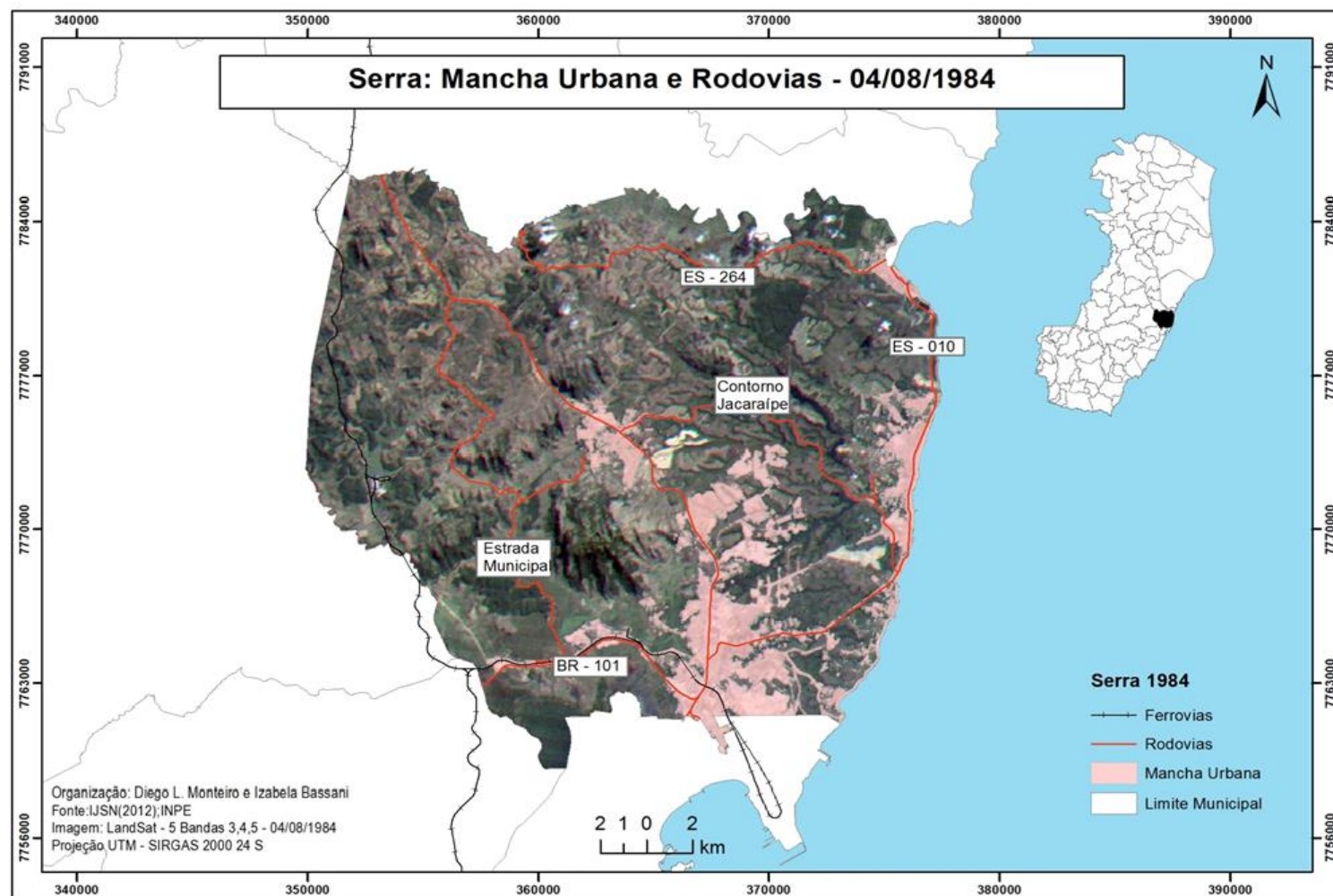


Figura 10- Mapa de Mancha Urbana Serra-1994

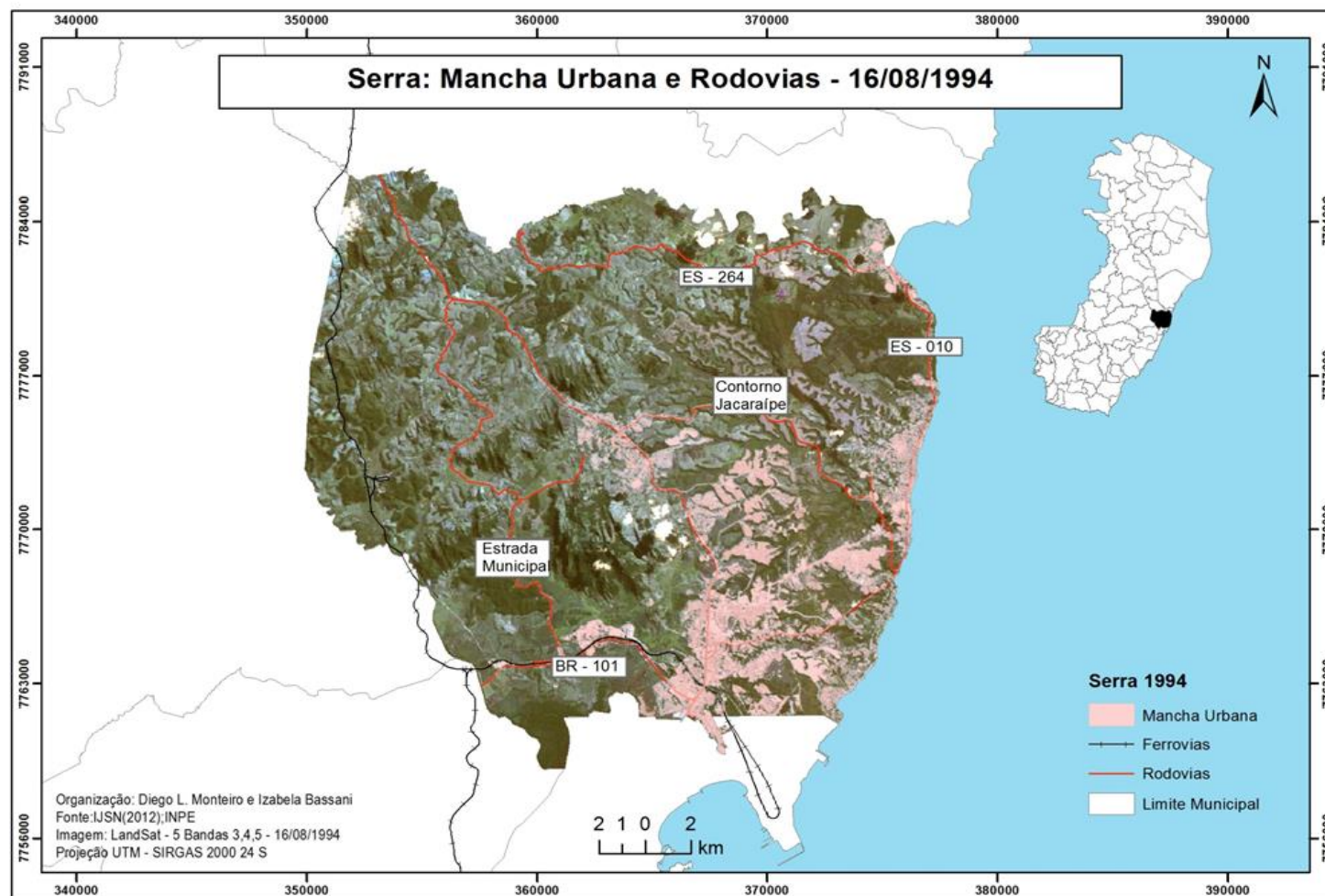
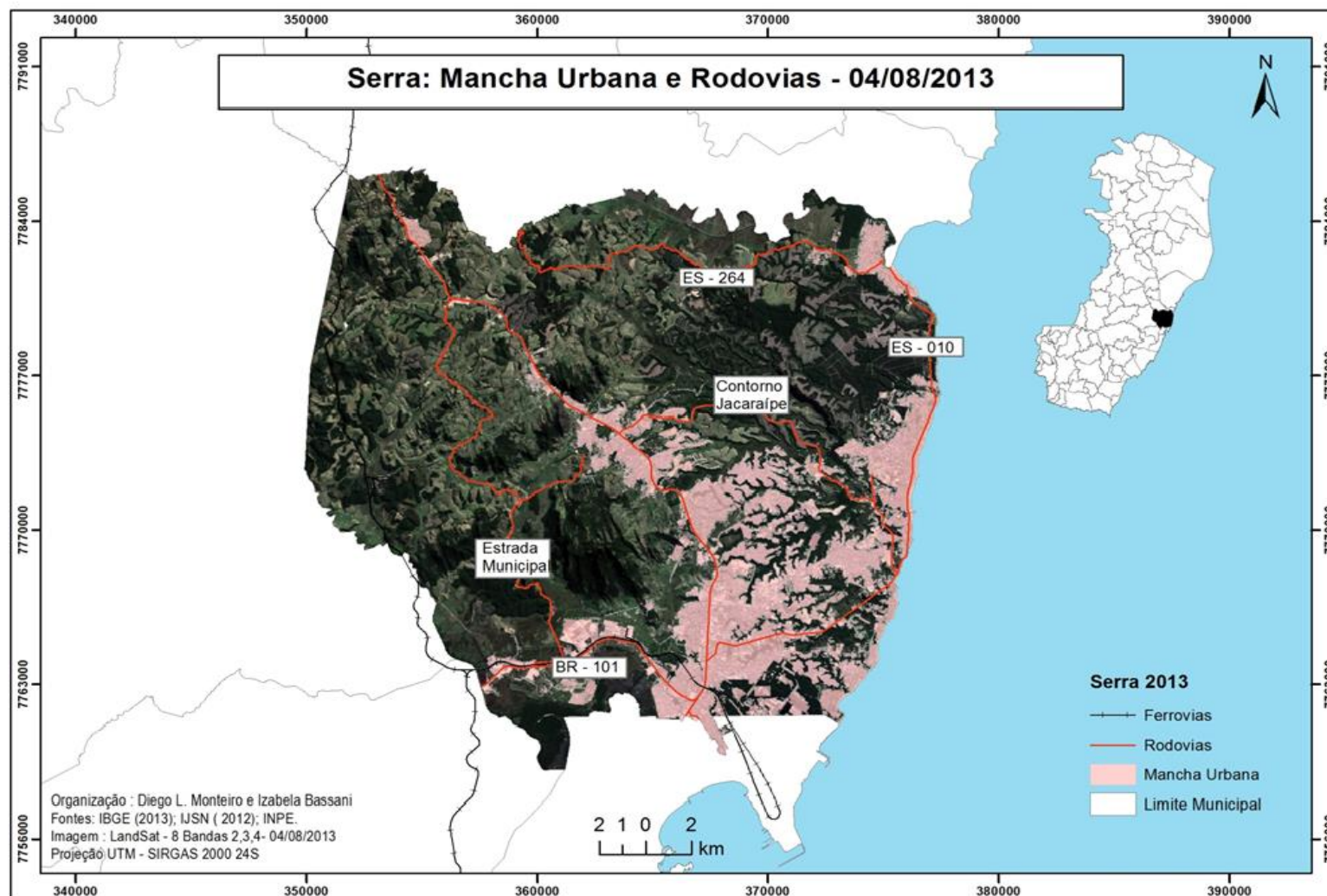


Figura 11: Mapa de Mancha Urbana Serra-2013



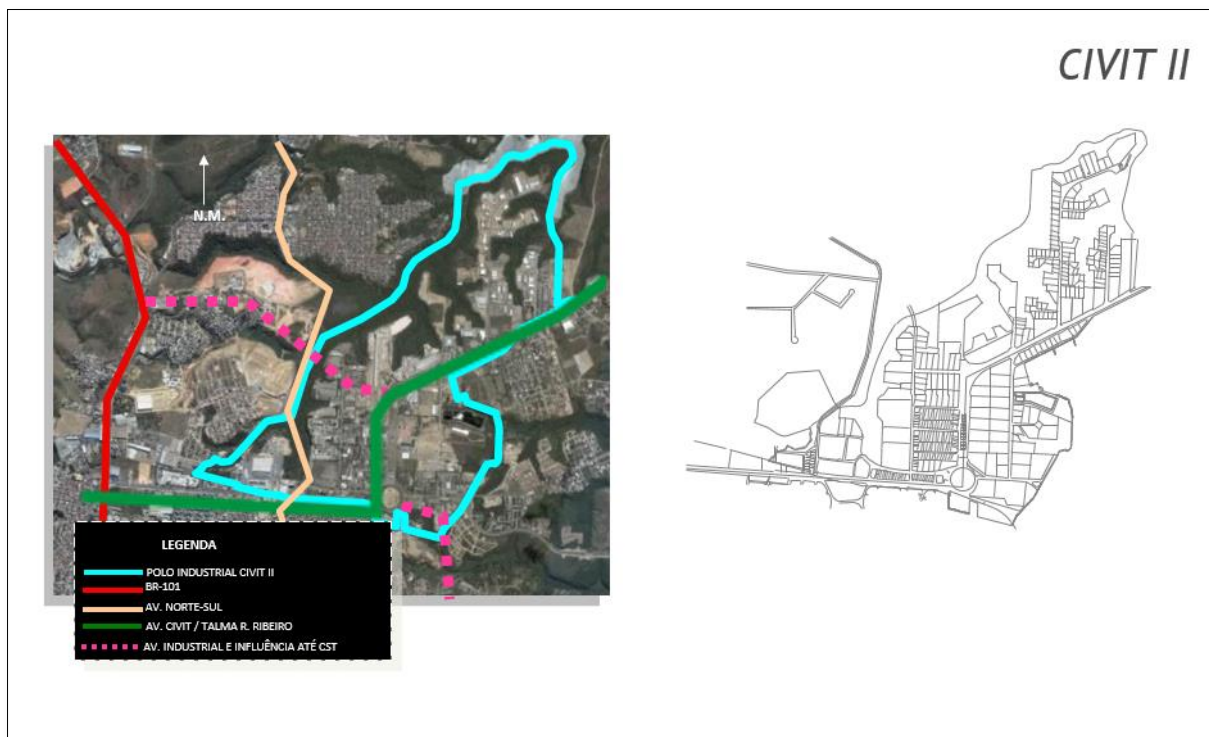
Os mapas acima (9,10 e 11) evidenciam a consequente expansão do tecido urbano de Serra, descontínuo desde sua origem, que acontece por meio de quatro frentes principais: a primeira acontece ao sul do município, no trecho longitudinal da BR-101 e em parte do bairro de Carapina em direção a área dos parques industriais de Tubarão e Vale; uma segunda estabelece-se a partir da área litorânea; a terceira diz respeito a sede do município que se articula a aglomeração apenas pela BR-101 e tem uma grande autonomia em sua vida socioeconômica; por fim, a quarta e última frente de expansão do município vem em direção aos condomínios industriais TIMS, Piracema e Jacuhy, ao sul do município (IJSN, 1983).

A primeira faixa de expansão, sul do município, que se dá sobre o platô de Carapina, articulada a Vitória diretamente, estende-se em alguns pontos acompanhando vias transversais, sobretudo a ES-010. A área contém o setor de maior dinamismo do município, sobretudo pela presença da CST, a consolidação do CIVIT e o conjunto de indústrias ali estabelecido.

Carapina assume como centro de habitação e serviços de apoio, desacelerando a ocupação de algumas áreas em Cariacica e Vila Velha (Jardim América, São Torquato e Cobilândia) e serão apoio do parque industrial que se forma neste espaço (Civit, CST, CVRD e industriais ao longo da BR-101). (IJSN, Plano de Transportes da Grande Vitória, 1983, p.24)

Segundo o IJSN (1983) a segunda frente de ocupação acontece na faixa litorânea, em núcleo que apresentam certa autonomia (Carapebus e Nova Almeida), e também núcleos que já se apresentam integrados e intensamente articulados a aglomeração urbana (Manguinhos e Jacaraípe). O relatório ainda aponta que Jacaraípe e Manguinhos destacam como bairros que recebem uma população com poder aquisitivo mais elevado, de toda a RMGV.

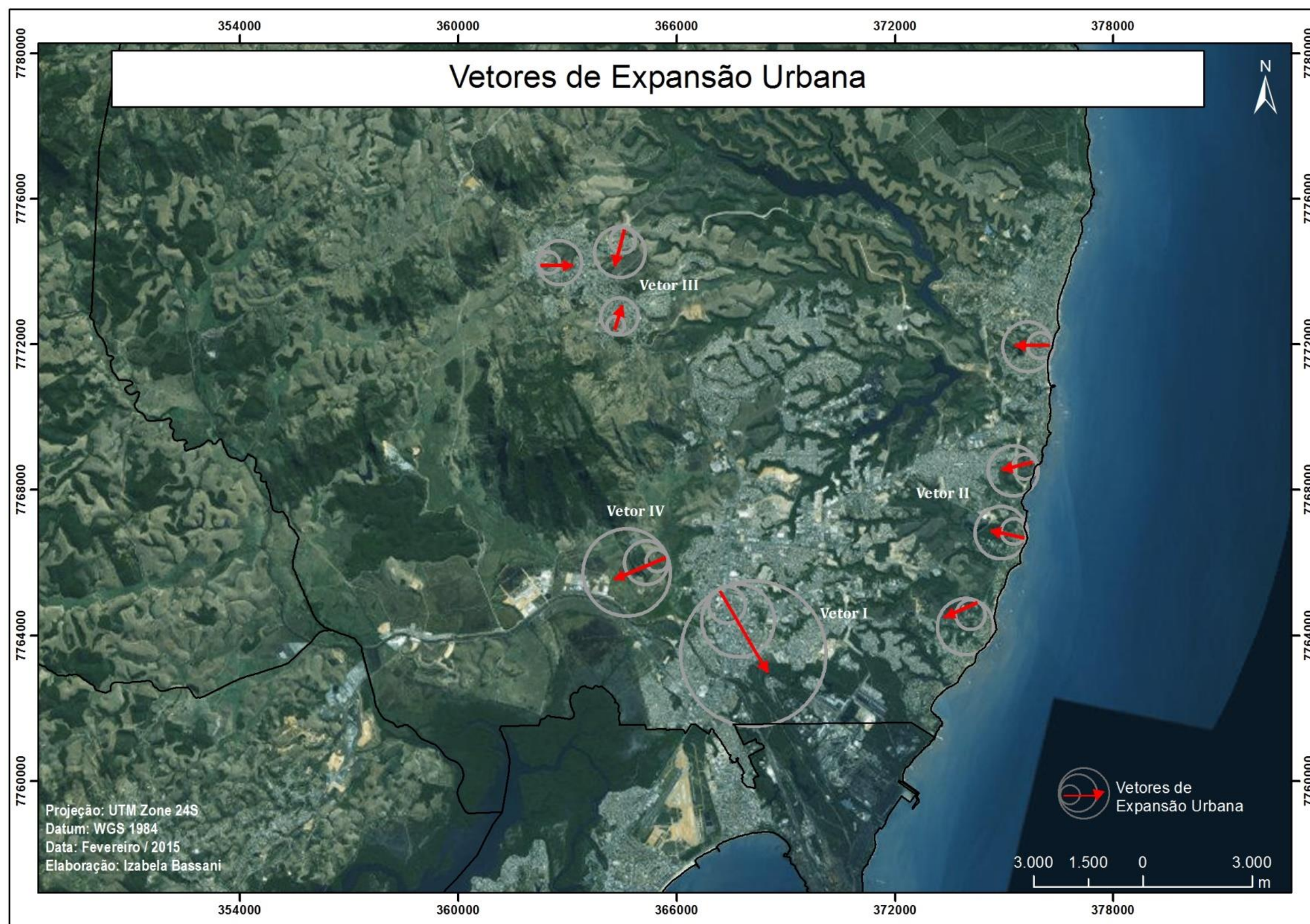
Figura - 12 Mapa de localização do CIVIT II



A terceira área diz respeito ao núcleo histórico da cidade, no distrito de Serra sede.

A quarta área de expansão pode ser considerada a mais recente de todas e o atual alvo do mercado imobiliário do município, pois ali se encontram grandes empreendimentos imobiliários, como os já mencionados condomínios industriais TIMS, Piracema e Jacuhy, e também, o Alphaville Jacuhy.

Figura 13: Mapa de Vetores de Expansão Urbana



A descontinuidade da mancha urbana hoje é **produzida pela dinâmica imobiliária**, uma vez que ela é feita mediante os processos de produção de empreendimentos no município, que estão vinculados a uma lógica cada vez mais rentista e de aumento de seus lucros. O que conseguimos perceber é que a produção desses empreendimentos gera a expansão da mancha urbana do município em direção as áreas rurais.

Entendemos, também, que a prática de produção de empreendimentos deste porte, como condomínios, fora do perímetro urbano, adentrando sobre as áreas rurbanas, causa um encarecimento da vida na cidade, uma vez que o Estado precisa prover a infraestrutura necessária para estes, como: estradas, iluminação pública, transporte coletivo... enfim, tudo aquilo que se faz necessário para que o capital ali investido (e imobilizado na forma) passe a manter-se em reprodução.

Quando analisamos o mapa abaixo e comparamos com os mapas anteriores poderemos constatar que os empreendimentos imobiliários (loteamentos, condomínios... localizam-se em áreas além da maior densidade urbana (Laranjeiras e arredores), indo em direção as áreas rurais presentes no município, espalhando a cidade e consequentemente o modo de vida urbano.

Neste sentido, percebemos que os condomínios industriais, trabalhados no próximo capítulo, contribuem para a produção de um novo espaço urbano no município de Serra, devido às particularidades que envolvem sua produção, acentuando ainda mais o processo de crescimento desordenado do tecido urbano.

CAPÍTULO 3 - CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE SERRA: NOVOS EMPREENDIMENTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A discussão conceitual sobre o termo condomínio industrial foi realizada no item 1.7 deste trabalho (Condomínios Industriais: Breve definição), onde buscamos desenvolver a ideia geral sobre esses empreendimentos. Reiteramos que, são produtos imobiliários que essa característica é a que mais nos importa para essa discussão, uma vez que ela nos coloca diante da produção de empreendimentos que alteram a produção do espaço urbano.

Abrimos este capítulo apresentando dados gerais sobre os condomínios da Serra, dispostos no quadro abaixo, que serão utilizados posteriormente e analisados num quadro mais amplo, mas que permitirão e nos orientarão nas análises do próximo capítulo, direcionado as discussões mais detalhadas. As tabelas apresentam os dados sobre acesso viário, status, restrições ambientais, características, infraestrutura e valores dos terrenos, para cada condomínio industrial. Ressaltamos que os valores apresentados referem-se ao m²⁴².

3.1. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO DE SERRA: CARACTERÍSTICAS EMPÍRICAS DOS EMPREENDIMENTOS

Iniciaremos este texto fazendo uma caracterização empírica dos empreendimentos quanto à localização, à acessibilidade, à infraestrutura, à área e à taxa de ocupação. Essas características são importantes para reconhecermos aspectos externos (espaciais) dos condomínios, assim como aspectos internos (produtivos) dos mesmos. Esses empreendimentos juntos já contabilizam no município de Serra aproximadamente 28 milhões de metros quadrados, equivalendo a 5% de todo o território serrano, como revela a tabela 9 abaixo.

⁴² - Ver anexo ao final do trabalho.

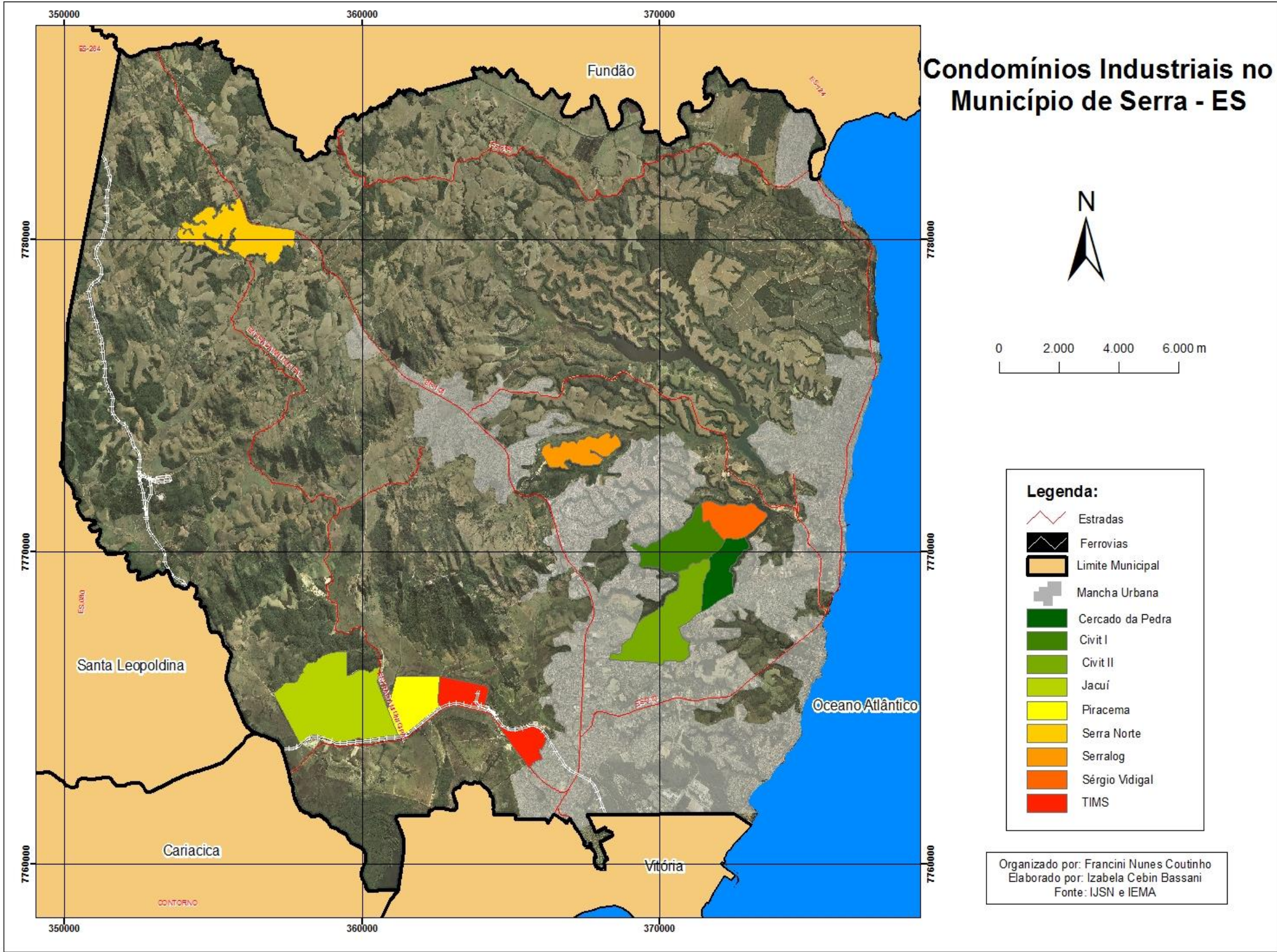
Tabela 9: Informações gerais sobre os condomínios

Empreendimentos	Área total (m2)	Área de lotes (m2)	Área de lotes ocupada (m2)	Taxa de ocupação	Situação
Civit I	1.984.694	985.821	985.821	100%	Licenciado
Civit II	4.694.893	2.861.657	2.861.657	100%	Licenciado
Cercado da Pedra	1.246.000	nd	nd	nd	Licença Prévia 37/2010
Sérgio Vidigal	1.317.908	177.501	127.676	71%	Licenciado
Jacuhy	8.067.866	5.849.089	438.551	7%	Licença Prévia 85/2010 emitida pelo IEMA .
Piracema	2.512.413	1.652.584	985.926	60%	Licenciado
Tims	2.400.000	1.085.104	644.753	57,89%	Licenciado
Serra Log	1.800.000		902.802	14%	Licenciado 82/2011
Serra-Norte	3.942.995	2.626.926,45	nd	nd	Projeto em fase de aprovação e Licenciamento

Como a tabela acima revela, os condomínios possuem grandes extensões de terra, contudo nem toda a sua área está destinada a construção e a realização de atividades econômicas, existem ainda ali: áreas de uso coletivo, áreas de preservação permanente, áreas cedidas ao poder municipal e áreas de vias e circulação. Isso nos diz que existem áreas não edificantes ou não destinadas à venda ou aluguel dentro desses espaços.

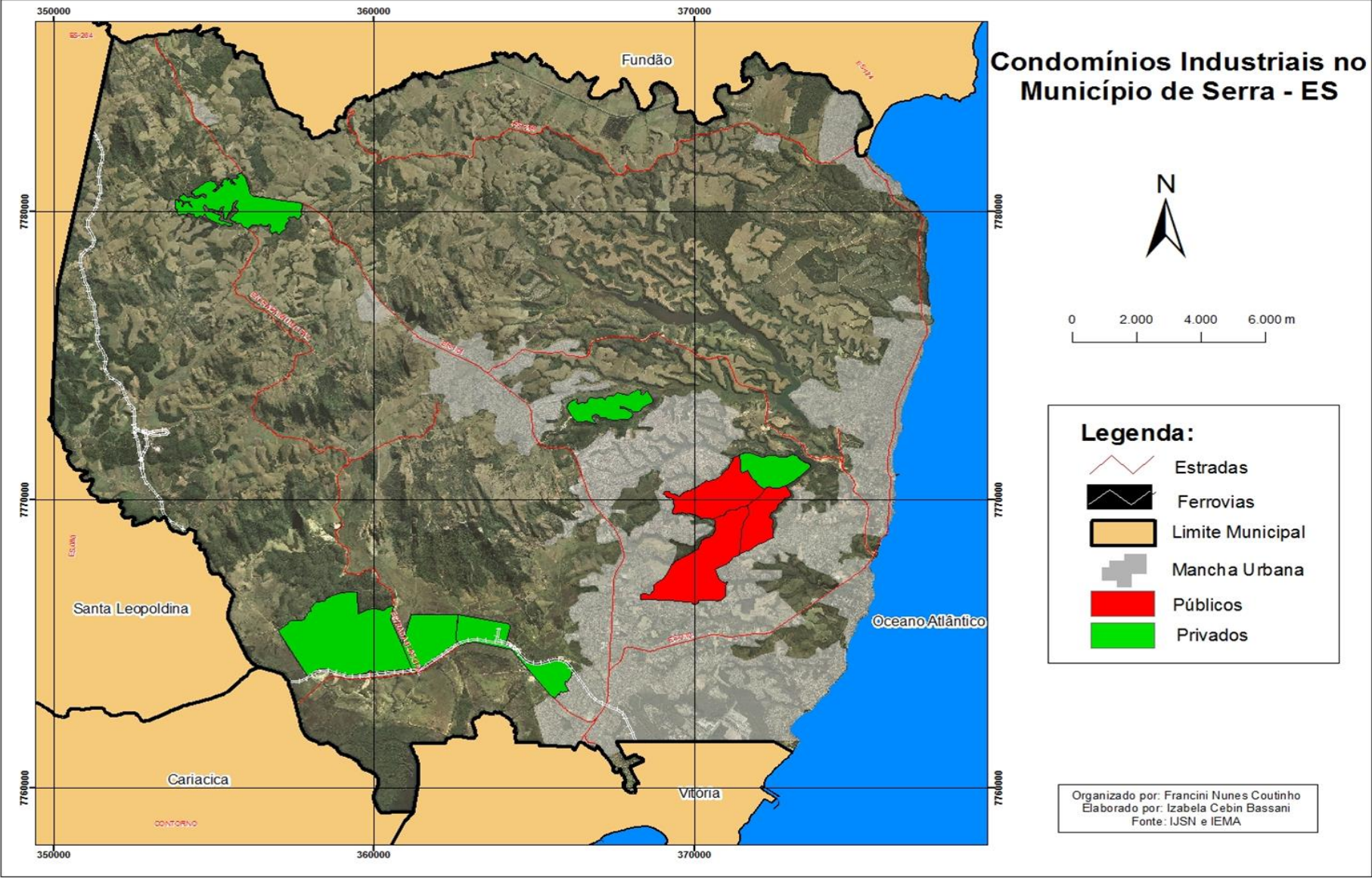
Dos 27.966.769 m² que totalizam a área de todos os empreendimentos, somente 15.238.682 m² correspondem às áreas de lotes, encontram-se ocupadas desse total 6.947.186 m². Os outros 12.728.087m² estão distribuídos em áreas não edificáveis, como as áreas de preservação permanente (APP's), por exemplo.

Figura 14: Mapa de Localização dos Condomínios Industriais no município de Serra



Partes dos empreendimentos estudados na Serra são classificados como loteamentos e não como condomínios. Contudo, tratam-se de loteamentos fechados, cujo acesso é restritivo, fechados em relação ao seu entorno. Como já mencionado no capítulo 1 deste trabalho, loteamentos e condomínios são formas de propriedade distintas. Assim, classificamos como áreas condominiais os empreendimentos: TIMS, Cercado da Pedra e Serra Log I e II, enquanto os demais empreendimentos se caracterizam por serem loteamentos. No mapa abaixo, faremos uma classificação quanto à natureza dos empreendimentos, se públicos ou privados, para melhor articularmos as diferenças entre as duas formas de propriedade.

Figura 15: Natureza da Propriedade dos Empreendimentos



O próximo quadro (número 11) diz respeito aos arranjos internos dos empreendimentos no município de Serra e suas respectivas infraestruturas, assim como a acessibilidade que eles possuem, demarcando o papel do território enquanto importante promotor das condições de desenvolvimento dessas áreas.

Assim como a forma de propriedade de cada empreendimento é algo importante, podemos também observar que a localização e o acesso são fatores essenciais para o entendimento da situação no território dos condomínios.

O acesso viário é algo sempre muito valorizado na produção desses empreendimentos, por isso é necessário que as vias estejam sempre em boas condições, a grande maioria dos condomínios já possui acesso pavimentado, e pavimentação interna também, assim como acesso à BR-101. O Condomínio industrial TIMS possui acesso a um ramal ferroviário, que possibilita o melhor escoamento de mercadorias e o recebimento de matéria prima⁴³.

⁴³ - Em entrevista descobrimos que as empresas que utilizam a Estrada de ferro Vitória-Minas, de propriedade da Companhia Vale, pagam um valor mensal para a empresa. O valor para a utilização da linha férrea, não foi divulgado pela administração do condomínio TIMs, uma vez que o contrato estabelecido não possui relação com o empreendimento. (Informações concedidas em entrevista)

Quadro 4: Infraestrutura dos empreendimentos

	Jacuhy	Piracema	TIMS	CIVIT I	CIVIT II	Cercado da Pedra	Sérgio Vidigal	Serra Log	Serra Norte	Total
Modelo do empreendimento										
Loteamento	x	x		x	x		x		X	6
Condomínio industrial			x			x		x	X	3
Acessos viários										
Não pavimentado	x	x								2
Pavimentado			x	x	x	x	x	x	x	7
Acesso à BR-101										
Direto	x	x	x					x	x	5
Indireto				x	x	x	x			4
Vias internas										
Pavimentada	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9
Não pavimentada				x	x					2
Ramal ferroviário										
Ramal ferroviário			x							1
Subestação de energia										
Subestação de energia		x	x							2

FONTE: Elaboração da autora.

Os arranjos internos dos empreendimentos nos possibilitam lançar mão de uma análise do tipo de atividade econômica que é desenvolvida em cada um deles, como nos aponta o Quadro 5. Todos os condomínios apresentados possuem atividades industriais (100%), 89% dos condomínios apresentam atividade de armazenamento, esse percentual se repete para a indústria de transformação de baixo impacto, 67% dos empreendimentos também atuam no ramo do transporte e atividades administrativas e 11% estão vinculados a indústria de transformação de (alto impacto) e ao comércio. Isso é outro elemento que possibilitou a classificação desses empreendimentos como condomínios industriais, já que Lencioni (2011) nos diz que a presença de atividade industrial, ou seja, a produção do valor na construção do condomínio é essencial para a aplicação deste conceito, por mais que esta não seja a atividade predominante ou de maior expressão para cada condomínio.

Quadro 5: Atividades econômicas desenvolvidas em cada empreendimento

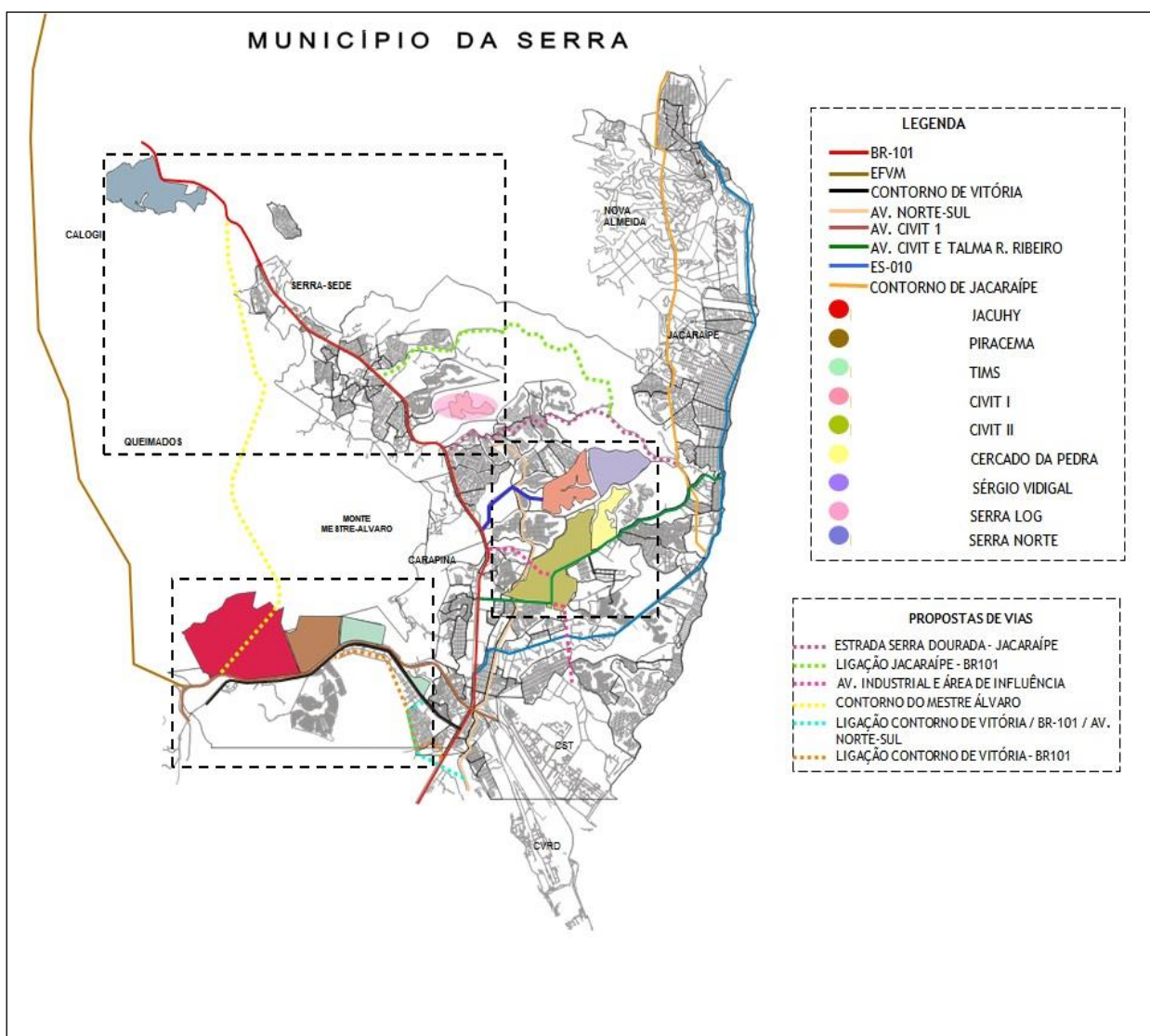
Atividade Econômica	Jacuhy	Piracema	TIMS	CIVIT I	CIVIT II	Cercado da Pedra	Sérgio Vidigal	Serra Log	Serra Norte
Armazenamento	X	X	X	X			X	X	X
Transporte	X	X		X			X	X	X
Indústria de transformação (alto impacto)									X
Indústria de transformação (baixo impacto)	X	X	X	X	X	X	X		X
Serviços industriais	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Atividades administrativas	X	X	X		X	X			
Comércio			X						
	f1	%							
Armazenamento	8	89							
Transporte	6	67							
Indústria de transformação (alto impacto)	1	11							
Indústria de transformação (baixo impacto)	8	89							
Serviços industriais	9	100							
Atividades administrativas	6	67							
Comércio	1	11							
% de ocorrência da atividade nos empreendimentos									
f1- Condomínios que apresentam a atividade econômica									

Fonte: elaboração da autora

3.2. A LOCALIZAÇÃO E A FLUIDEZ TERRITORIAL

A localização e a fluidez territorial são aspectos de extrema relevância para a produção pós-fordista, uma vez que esses aspectos viabilizam o escoamento das mercadorias e impulsionam a produção industrial contemporânea. Para tanto, analisaremos o padrão de localização dos condomínios estudados de acordo com a sua proximidade de ramais ferroviários, vias e rodovias.

Figura 17: Mapa de vias do Município de Serra



Como os mapas demonstram a produção dos condomínios é estritamente ligada ao dinamismo das vias e rodovias, sendo no município de Serra, uma constante a presença dos empreendimentos no eixo longitudinal da BR-101. Durante todas as entrevistas feitas com os empreendedores a localização sempre foi algo mencionado e revelador de grande importância.

“A localização faz parte do produto, o espaço se torna essencial para a produção do empreendimento; localização também compõe o preço. Não poderemos pensar uma área para uso comercial, industrial ou residencial, sem pensarmos na localização. Hoje, como sabemos, a localização e os equipamentos públicos atuam fortemente sobre os preços. Sem falar que buscamos sempre as terras mais baratas e depois buscamos agregar valor a ela”. (Empreendedor X, entrevista – 15/01/2016)

Pensando ainda na localização dos empreendimentos, aplicamos em nossa análise a metodologia de Finatti (2011) que prevê um mapeamento a partir do centro de cada condomínio, expandindo-se em um raio de 2 km, revelando os elementos que compõe a produção do espaço de entorno dos mesmos. A partir desses mapas, geraremos uma tabela revelando as características principais da localização desses produtos.

Figura 18: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Sergio Vidigal



Figura 19: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Serra Norte

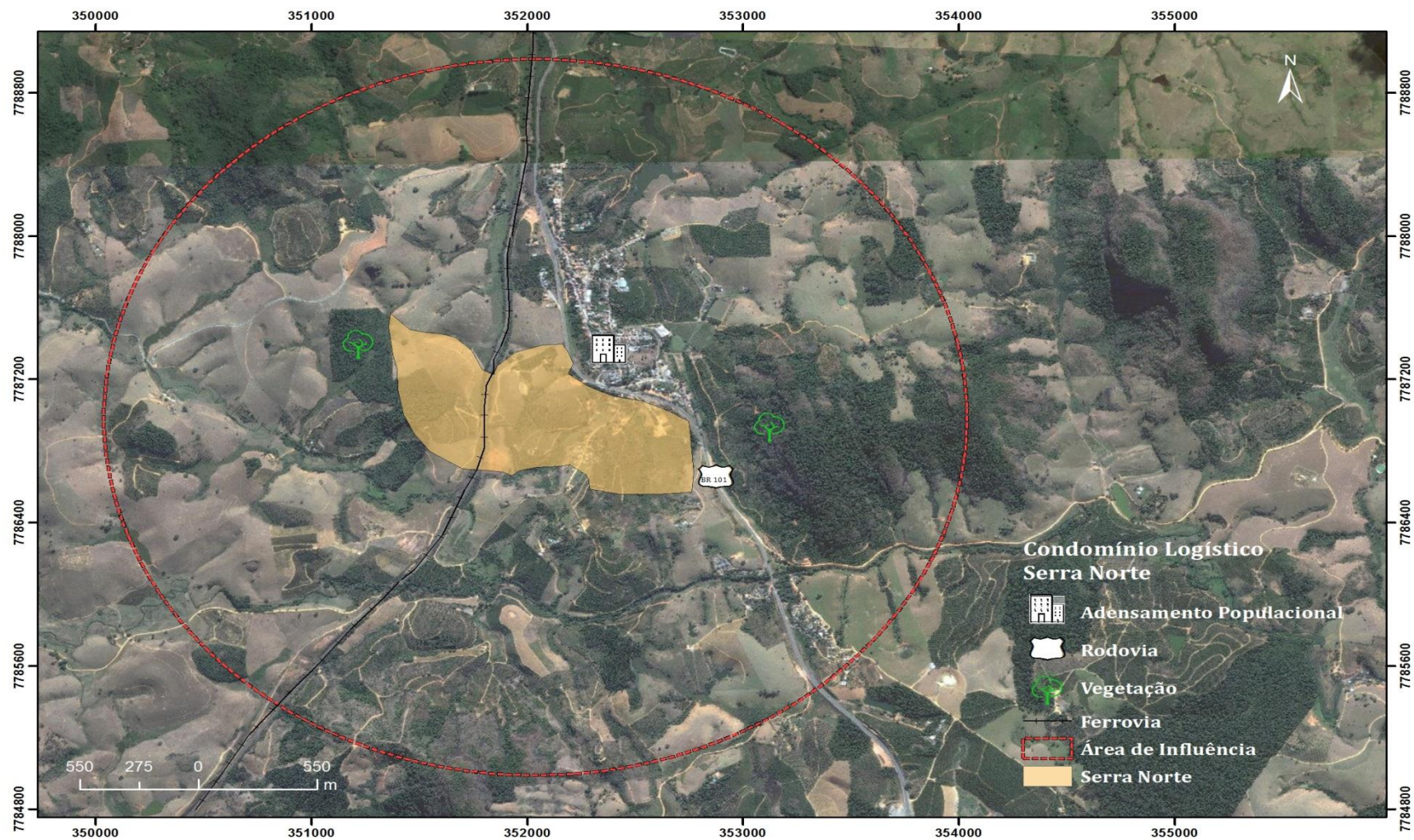


Figura 20: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Civit I



Figura 21: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Civit II

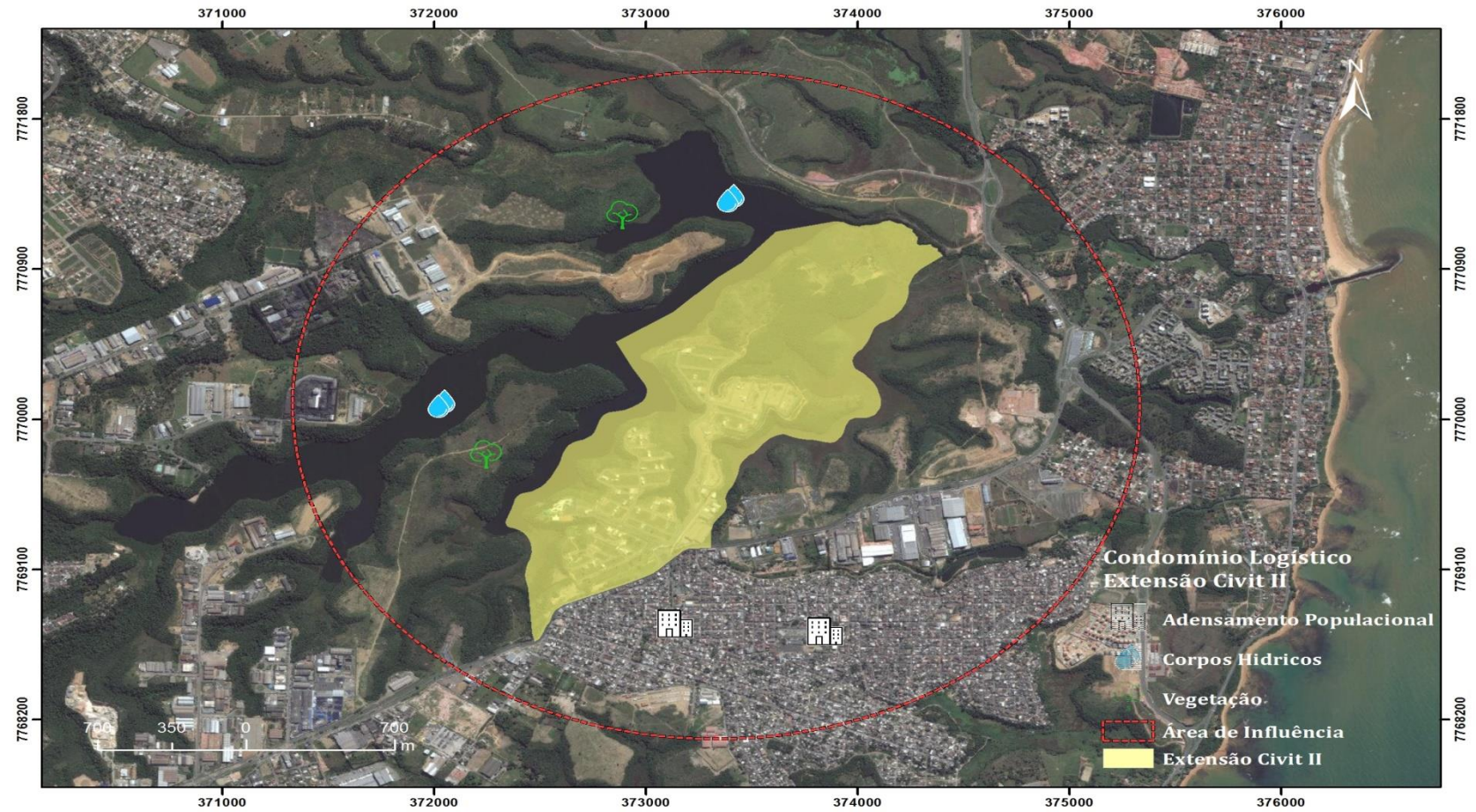


Figura 22: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Serra Log

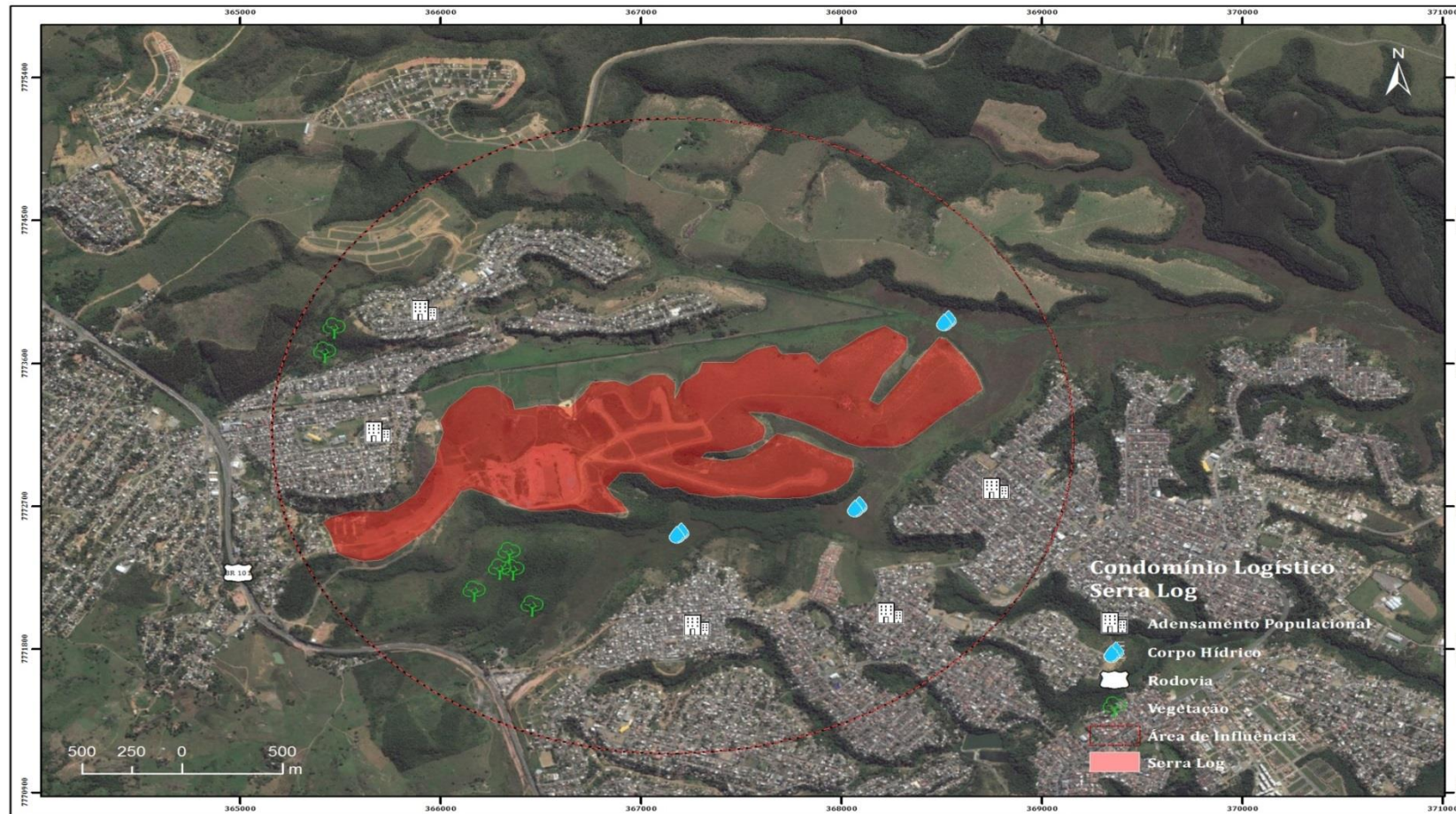


Figura 23: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Jacuhy

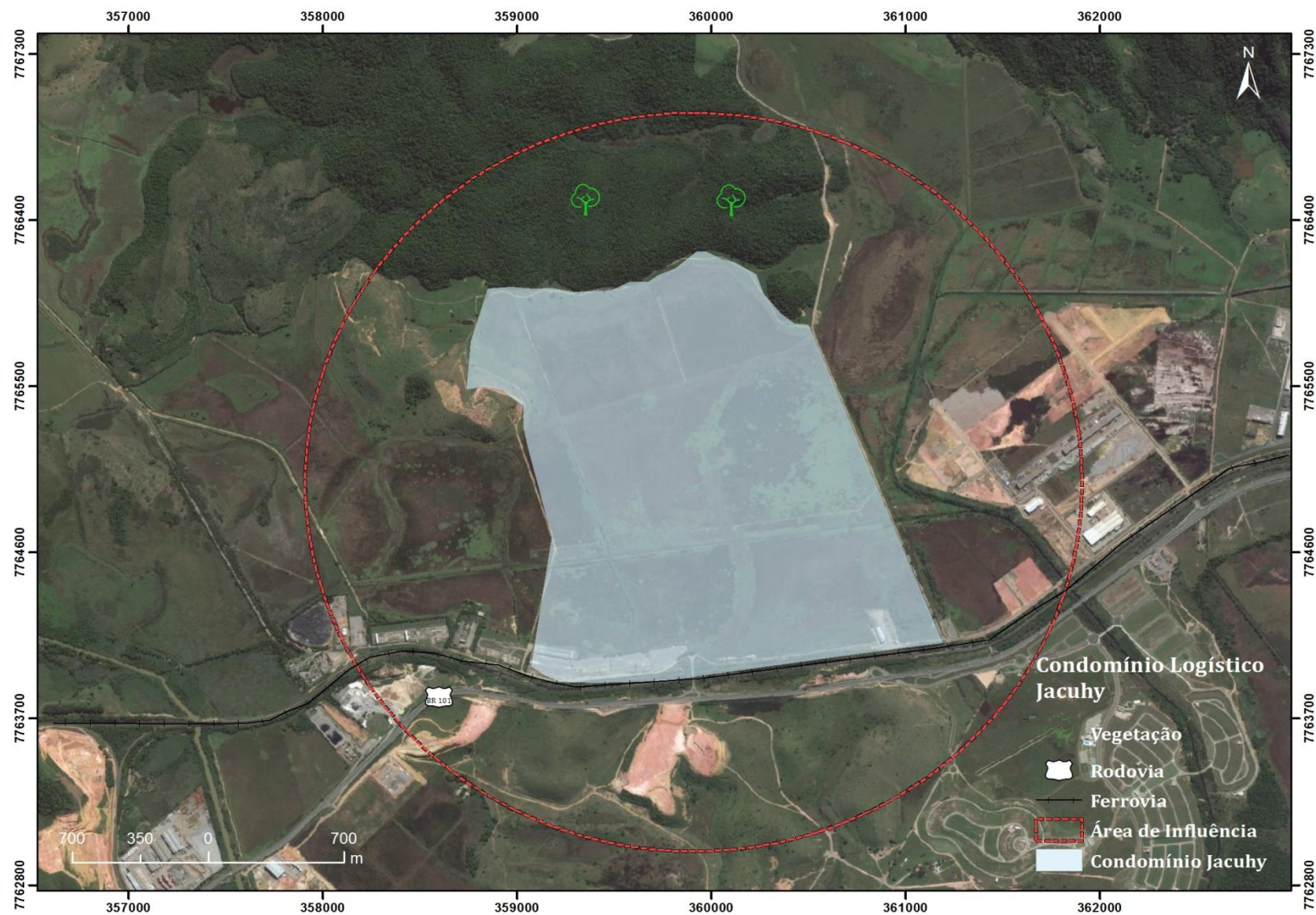


Figura 24: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Piracema

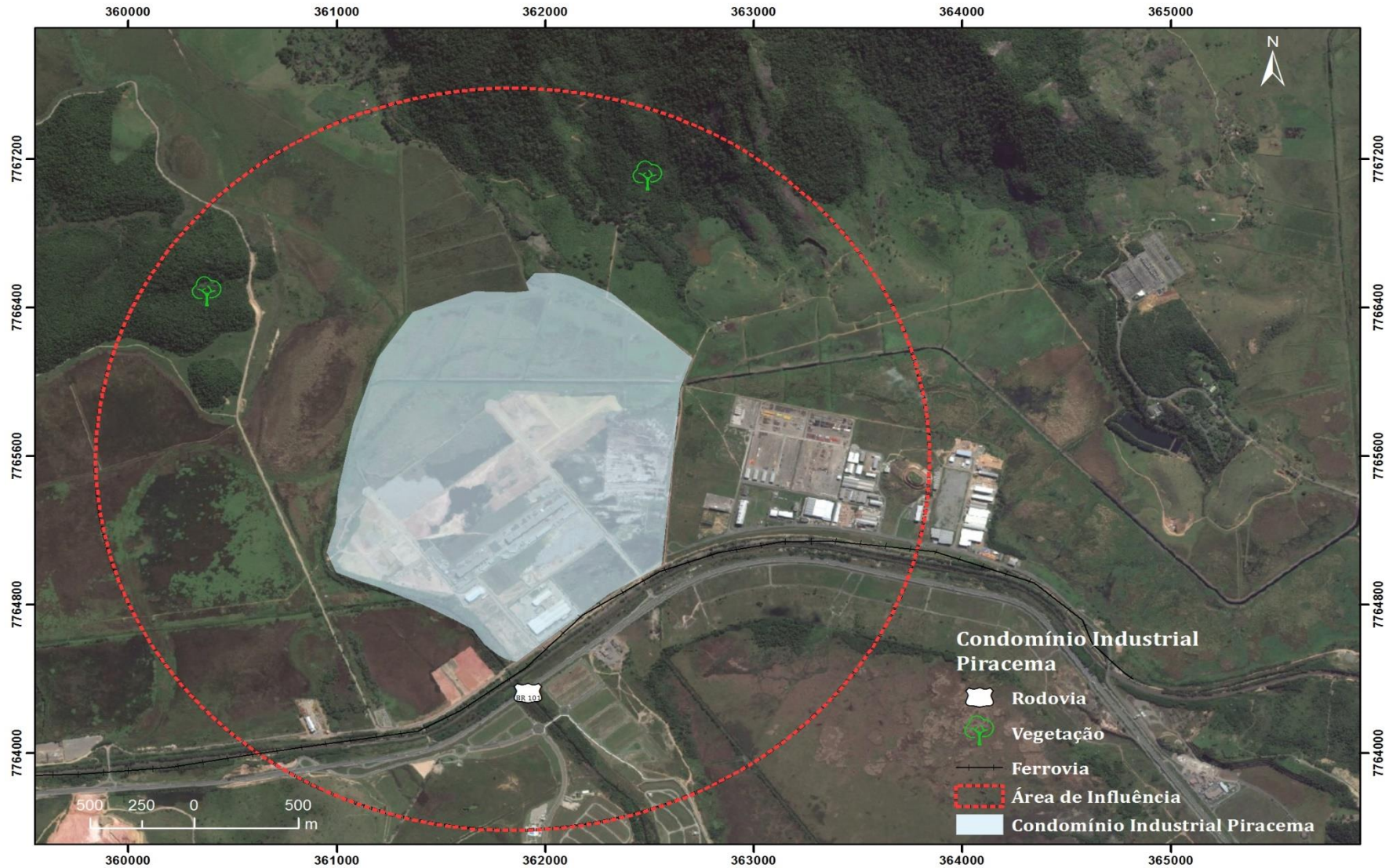


Figura 25: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: TIMS

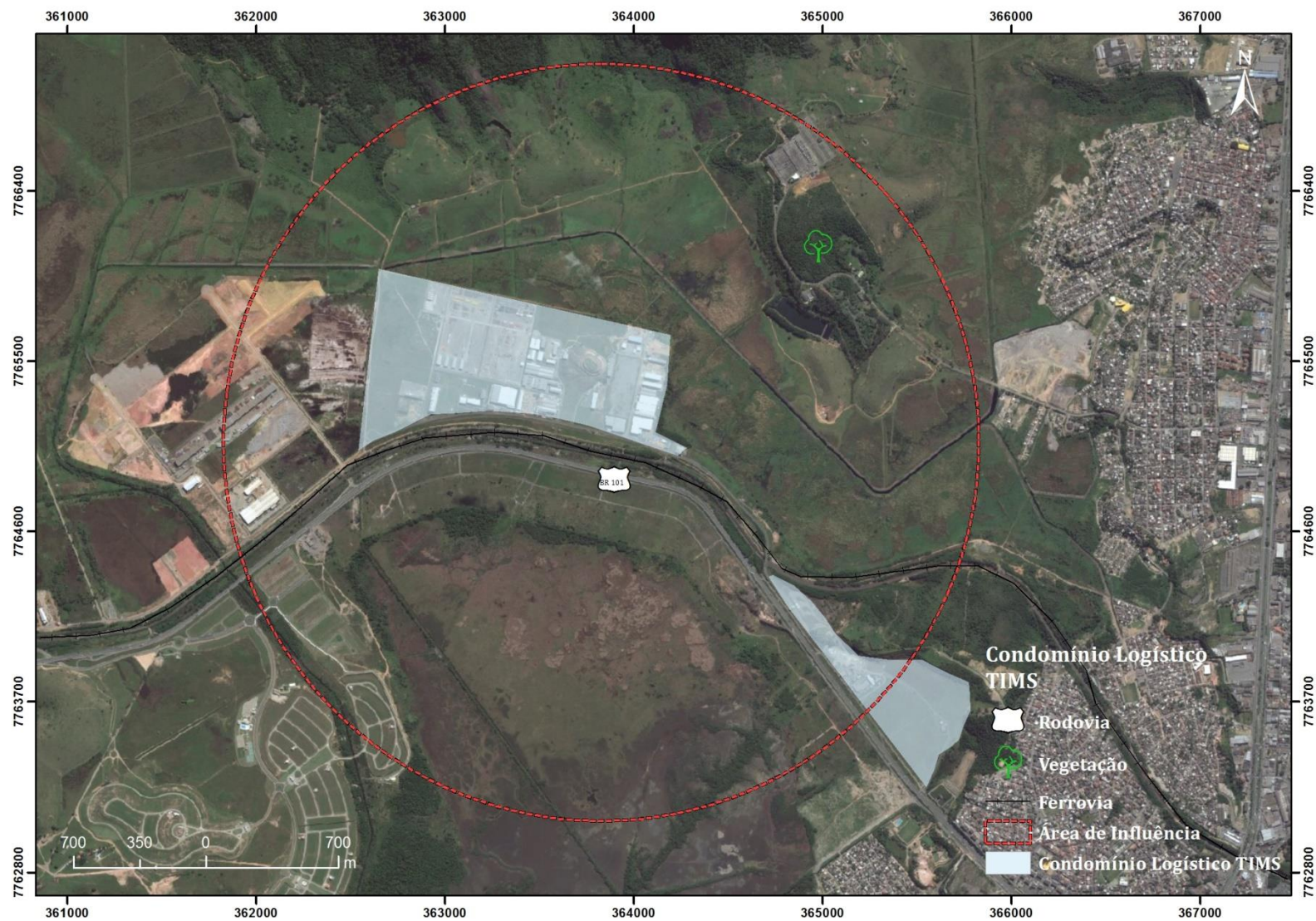


Figura 26: Mapa de Ocorrência de elementos Próximos: Cercado da Pedra

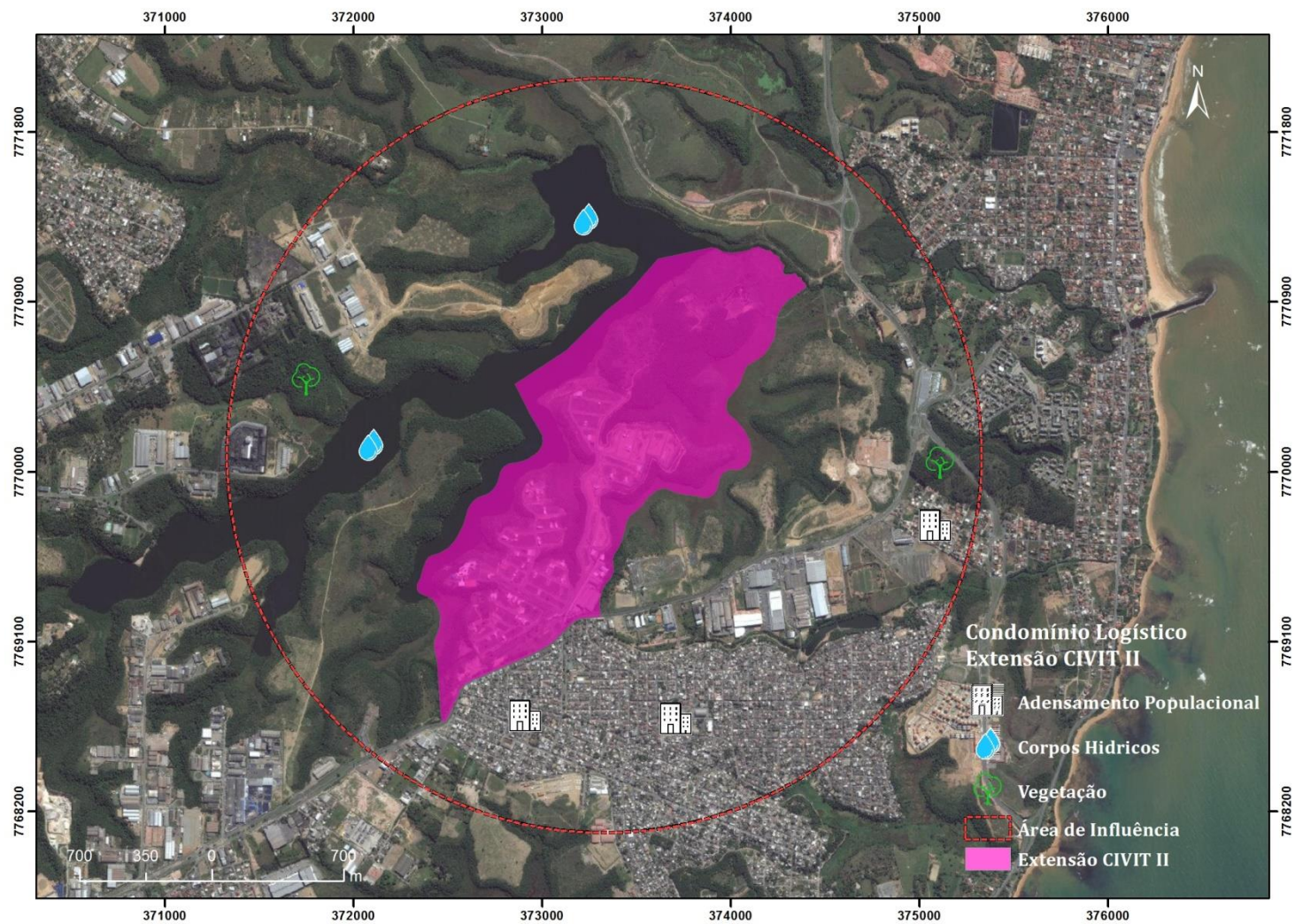


Tabela 10: Elementos próximos aos condomínios

Elementos	Ocorrência em (número)	Ocorrência em (%)
Adensamento Populacional	6	66,7
Corpos Hídricos	5	55,6
Ferrovia	4	44,4
Rodovia	5	55,6
Vegetação	9	100,0
Total	9	100,0

FONTE: elaboração da autora

O único item que pode ser encontrado no entorno de cada empreendimento é a vegetação (100%), adensamento populacional é o segundo elemento com maior concentração (66,7%), em seguida corpos hídricos e rodovias ganham destaque (55,6%) e por último encontram-se as ferrovias (44,4%).

Entendemos que a grande extensão das áreas dos condomínios, assim como sua presença em áreas, que até pouco tempo atrás eram sumariamente rurais, revela um aspecto paisagístico muito emblemático para os condomínios, a forte presença de vegetação nativa, que em muitos casos consistem até mesmo APP's, que se localizam dentro dos empreendimentos, estendendo-se para além de seus perímetros.

As rodovias são essenciais para os aspectos produtivos destes empreendimentos, uma vez que a fluidez territorial se torna um imperativo para a instalação dos condomínios nessas localidades, apresenta-se como uma forma de estratégia para os empreendedores, que de antemão já decidem a localização dos empreendimentos observando esse aspecto e fazendo até mesmo projeções para a mobilidade futura do local, por meio de um contato direto com os órgãos públicos responsáveis pela mobilidade.

A presença de ferrovias nas proximidades também é algo importante, já que muitas empresas instaladas no interior dos condomínios dependem diretamente do fornecimento de minério e granito que são transportados por ali, por meio da Estrada de Ferro Vitória Minas, no caso específico dos condomínios TIMS e Piracema, a ferrovia está presente dentro da propriedade.

Rios e lagoas são outros elementos recorrentes nas proximidades dos empreendimentos, apesar de não haver uma relação direta com a atividade produtiva dos condomínios. Ao contrário, a proximidade com corpos hídricos tem causado problemas para alguns condomínios, que no período de chuvas, por se encontrarem em áreas de planícies de inundação, sofreram alagamentos e grandes perdas materiais, como foi o caso do Piracema em Abril de 2015.

Por fim, o adensamento populacional também é um elemento presente com muita intensidade nos arredores dos condomínios. Para Finatti (2011), isso acontece porque parte da mão de obra dos condomínios, tanto na construção do empreendimento, quanto no trabalho 'condominial' tem origem desses bairros próximos. Os relatos de nossas entrevistas nos mostraram que isso efetivamente acontece na Serra, principalmente durante as obras de construção da infraestrutura dos empreendimentos.

3.3. BREVE HISTÓRICO DO SURGIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

Como já mencionado um condomínio industrial pode surgir por vários motivos: proximidade (ou inserção) com um aglomerado urbano, pela proximidade com as vias e ferrovias, pela proximidade com a matéria-prima, prezando sempre, a melhor logística existente. Um condomínio enquanto produto imobiliário pode surgir por distintos motivos, mas sempre terá como motivo maior a disputa pela propriedade do espaço, que culminará numa disputa pela renda entre os atores envolvidos.

Se por um lado, o dos empreendedores e muitas vezes do poder público que fomenta a produção dos mesmos, os condomínios podem gerar economias de escala, por outro lado, o do urbano e da dinâmica dos cidadãos, os condomínios provocam sérios problemas de mobilidade, empregos, segurança, comprometimento dos recursos naturais, elevação do preço da terra, e tantos outros.

Assim, faremos uma breve descrição do surgimento dos empreendimentos na Serra, levando em consideração os diferentes agentes que ali estão envolvidos. Côrrea (1985) já sugeria que a relação entre os diferentes agentes espaciais levam a reorganização espacial mudando o conteúdo social e econômico nas diferentes áreas da cidade.

Pensando na produção desse espaço urbano, Côrrea (1985) revela os diferentes atores engajados no processo de produção da cidade: os proprietários dos meios de produção, que ele designa como os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos (CÔRREA, 1985, p. 12).

Ressaltamos que, neste trabalho, faz-se muito importante à dinâmica dos promotores imobiliários, que se apropriam da reestruturação do espaço de Serra, através da produção dos novos empreendimentos, aqui pautados nos condomínios industriais, que com sua atuação produz uma enorme segregação espacial, fragmentando e hierarquizando os espaços na cidade. Destacamos também, o papel do Estado (Governo do Estado e PMS), que além de atuar muitas vezes como um promotor imobiliário na construção dos empreendimentos estatais, acaba fomentando a produção dos mesmos e viabilizando a produção dos empreendimentos privados de mesmo caráter.

Os proprietários fundiários têm um papel grande para a reorganização espacial do município, uma vez que eles buscam se apropriar de uma fatia cada vez maior da renda produzida por suas propriedades, ressaltando a característica de tornar o solo rural cada vez mais urbano, uma vez que priorizam o valor de troca da terra em detrimento de seu valor de uso. Os proprietários dos meios de produção ganham destaque aqui representados pela ASES (Associação dos Empresários da Serra) uma vez que associação tem um enorme interesse neste tipo de empreendimento e na nova “organização” do espaço industrial que se dá via condomínios industriais.

3.3.1. Sobre os empreendimentos públicos: CIVIT I, CIVIT II e CERCADO da PEDRA

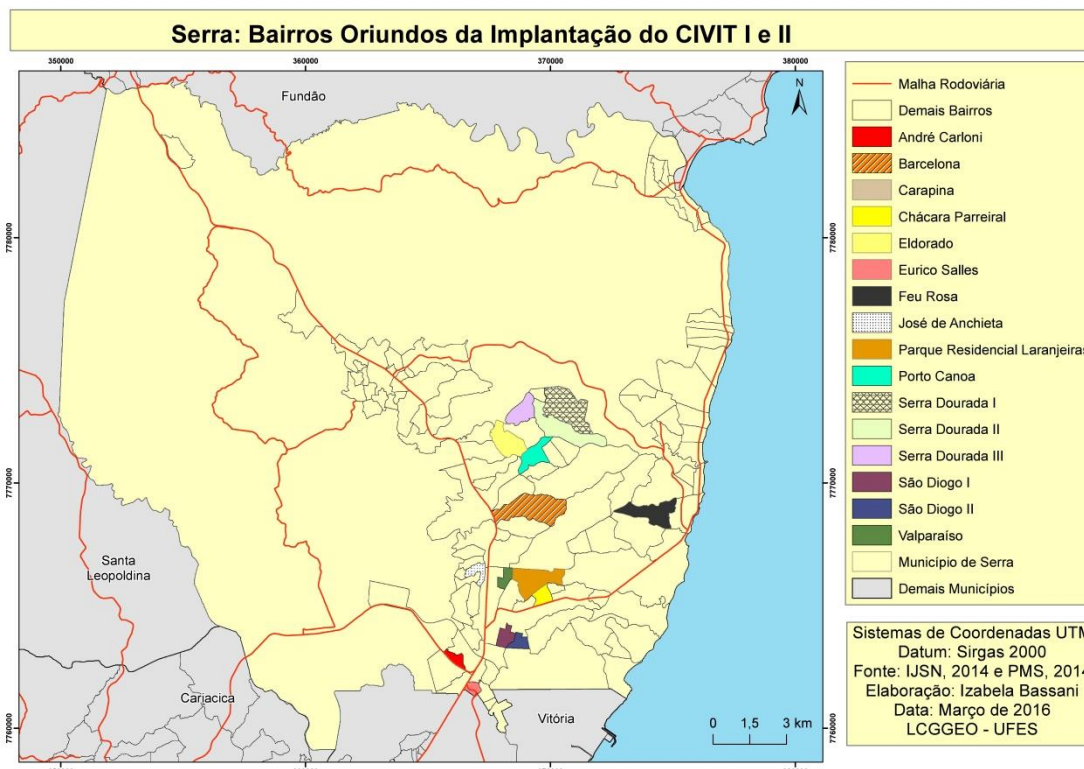
Para Fiorotti (2013), a escolha de Carapina para a implementação de um centro industrial que já estaria acontecendo desde a década de 1950 e a Suppin foi a responsável por encontrar e colocar em prática uma demanda da Federação da Indústria do Espírito Santo (Findes) e da Coordenação do Planejamento Industrial do Espírito Santo, demanda esta que seria: “a de implantação de um setor industrial como atividade preponderante na formação de renda local” (FIOROTTI, 2013, p.80).

O Civit I aparece como uma resposta aos Grandes Projetos Industriais. A Suppin dentro deste contexto providenciou a compra de 330 hectares de terra, iniciando o imediato planejamento e preparação da área para venda dos lotes industriais.

É importante lembrar que, apesar de terem sido viabilizados pela implantação do porto, esses loteamentos industriais foram implantados mais ao norte do enclave industrial portuário, que futuramente iria englobar também a CVRD e a CST. Tanto o Civit I, como o Civit II estavam ligados à Rodovia BR 101, distando dela poucos quilômetros. (FIOROTTI, 2013, p.80)

Esses empreendimentos são extremamente relevantes para pensarmos a produção do espaço urbano do município de Serra, uma vez que eles são responsáveis pela atração de migrantes para o município, originando posteriormente, a produção do CIVIT II, que trouxe consigo a produção de inúmeros bairros voltados para os trabalhadores em seu entorno.

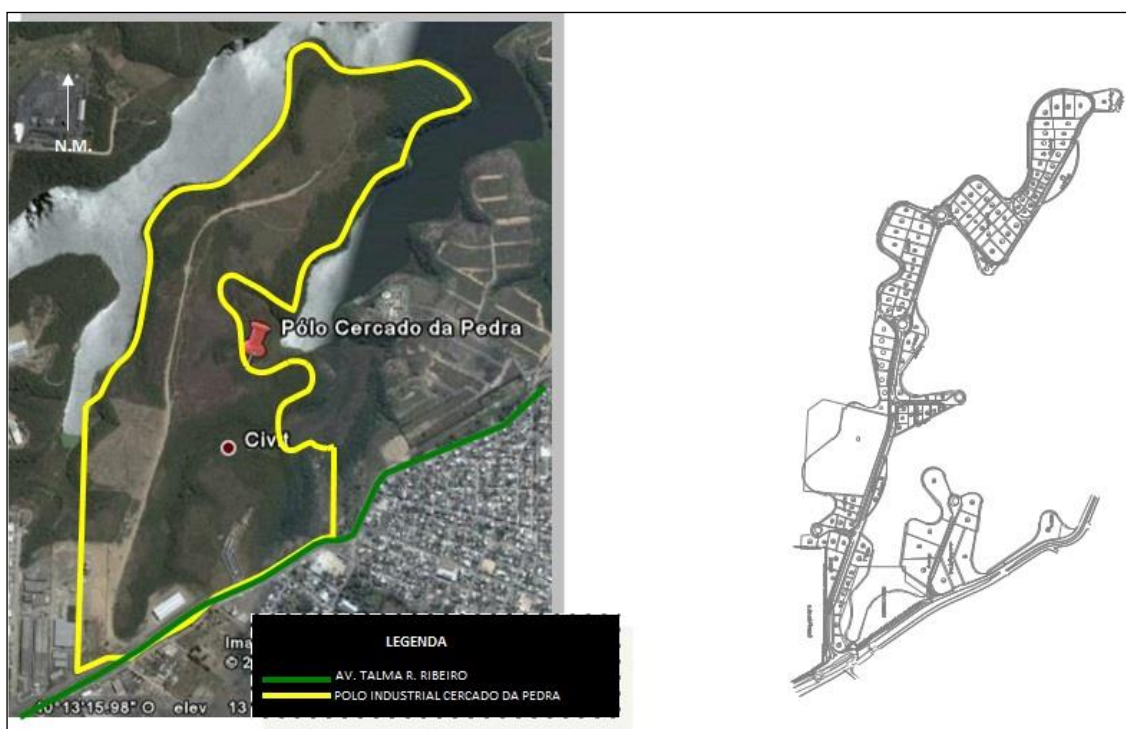
A produção de conjuntos habitacionais no município de Serra aconteceu, sobretudo, nos respectivos bairros: Serra Dourada I, Serra Dourada II, Serra Dourada III, Porto Canoa, El Dourado, José de Anchieta, Barcelona, Parque Residencial Laranjeiras, Feu Rosa, São Diogo I, São Diogo II, Chácara Parreiral, Valparaíso, Carapina I, Eurico Sales e André Carloni (COAHB e INOCOOP-ES).

Figura 27: Mapa de Bairros Oriundos da Implantação de Civit I e Civit II

O Cercado da Pedra (Figura 27) diz respeito a um projeto recente da Suppin, cujos lotes ainda não foram lançados para comercialização. O empreendimento começou a ser construído em 2013 e tem previsão de lançamento para o segundo semestre de 2016. Trata-se de uma parceria entre o Governo do Estado do Espírito Santo, a Prefeitura Municipal de Serra e a Associação de Empresários de Serra.

O empreendimento está orçado em R\$ 20.000.000,00 pagos pela Suppin. Os empresários que ali se estabelecerem poderão contar com iluminação pública, drenagem, pavimentação e regularização ambiental, além de uma localização privilegiada, como enfatiza o diretor geral da Suppin.

Figura 28: Imagem e planta do Cercado da Pedra

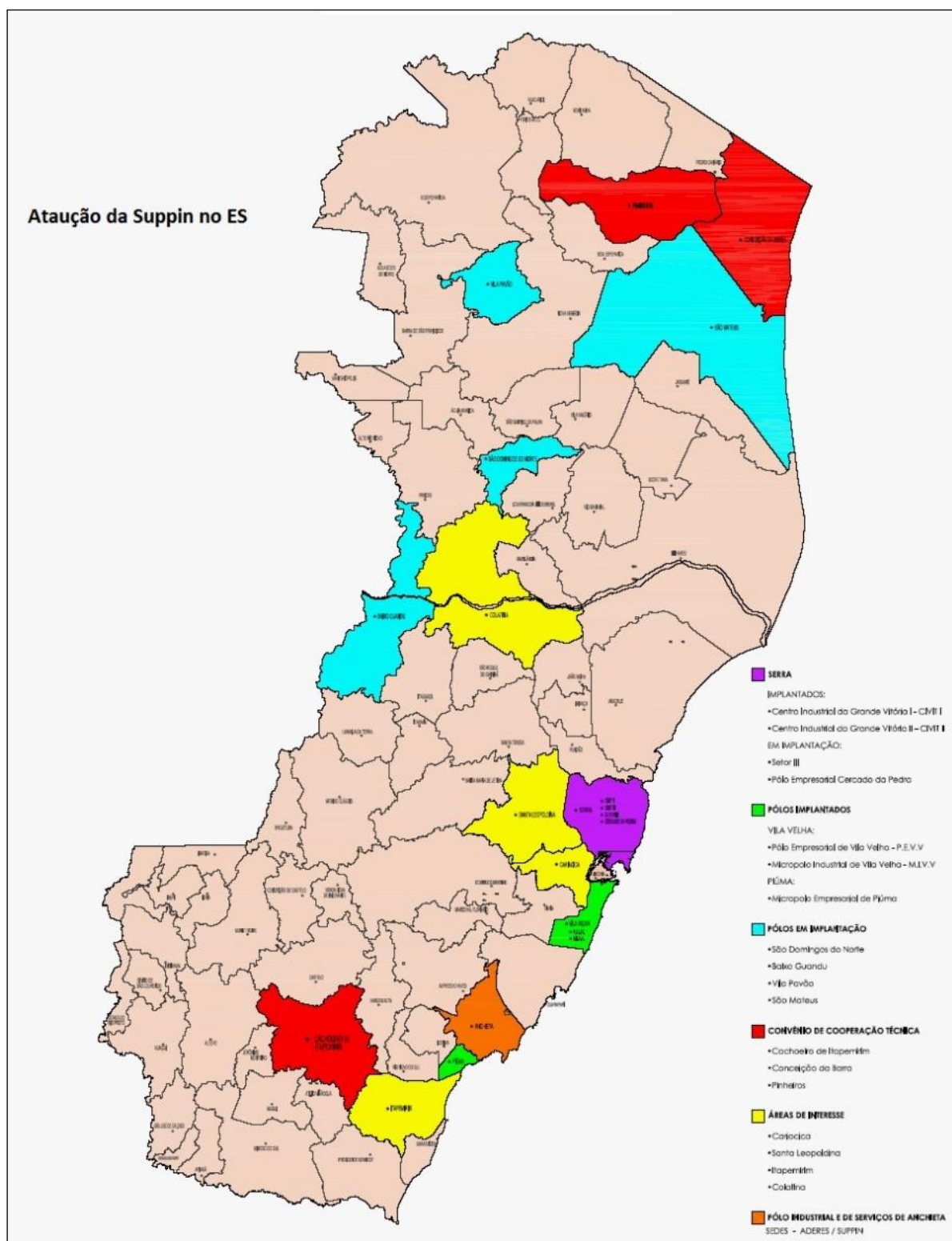


FONTE: Elaboração da autora.

Os agentes envolvidos na produção desse novo espaço industrial são: a Ases, a Suppin e a PMS. A comercialização das áreas é feita por meio de uma licitação pública, uma vez que um bem público, nesse caso o terreno, fruto de desapropriação, não pode ser vendido diretamente.

A Suppin tem expandido seu território de atuação no ES (ver Figura 28), no intuito de aumentar ainda a construção deste tipo de empreendimento que, segundo a gestão da autarquia é o modelo contemporâneo de produção do espaço para a indústria no Brasil.

Figura 29: Mapa da atuação da SUPPIN no ES



3.3.2. Sobre os empreendimentos privados: Piracema, TMS, Serra Log, Jacuhy, Serra Norte e Sérgio Vidigal

O Condomínio Piracema (Figura 30) surge a partir da necessidade de regulamentação de um processo de comercialização de terras no município. A área atual do condomínio, anteriormente pertencia a uma fazenda, cujo proprietário, Eduardo Larica, iniciou o processo de comercialização ilegal de glebas para empresas.

Diante desta situação e da necessidade de regularização, o proprietário convida a Construtora San Carlo para realizar o parcelamento do solo deste empreendimento a partir de uma SCP – Sociedade em Cota de Participação. Posteriormente, com a aprovação e regularização da área, o empreendimento ganha características próprias, trata-se de um loteamento fechado, com compartilhamento de serviços entre as empresas instaladas.

Figura 30: Imagem do Condomínio Piracema



FONTE: Elaboração da autora.

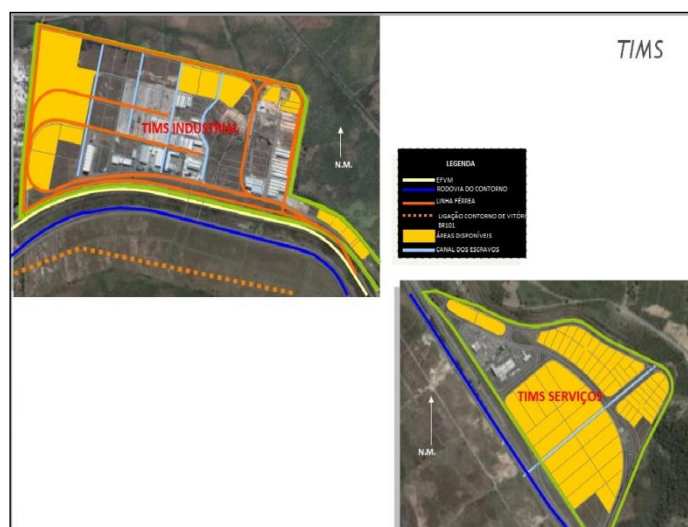
Já o TMS é resultado de uma concorrência pública promovida pela PMS que desapropriou uma área de mais de 2.000.000 de m²; a empresa responsável pela construção e vencedora da concorrência foi a Construtora Andrade e

Gutierrez. A empresa seria a responsável pela construção da infraestrutura adequada para que as empresas fossem atraídas para o TIMS.

O dinheiro investido pela Andrade e Gutierrez Terminais Intermodais e Ltda seria ressarcido para a empresa através da comercialização das áreas condominiais, mediante a transferência do direito de uso por 40 anos para as empresas que ali quisessem se instalar, podendo ser prolongado por mais 40 anos, posteriormente. Assim, o terreno permaneceria sendo de propriedade da PMS, contudo a Andrade e Gutierrez tem a concessão de uso por 40 anos renováveis também, por mais 40 anos. Para a PMS o retorno do uso dessa área acontece por meio da arrecadação de impostos das empresas que ali se instalam.

A infraestrutura do empreendimento ainda contou com a parceria da empresa Vale que enxergando a possibilidade da presença de empresas clientes no condomínio, programou um ramal ferroviário nas frações do terreno mais afastadas da Rodovia do Contorno. Assim, o TIMS passa a ter uma condição de acesso mais favorável que outros empreendimentos, uma vez que o acesso a ele é viabilizado duplamente: por ferrovias e rodovias.

O condomínio TIMS (Figura 31) ainda divide-se em dois setores: um industrial e outro comercial. No setor industrial ainda estão sobre o comando da Andrade e Gutierrez cerca de 20% das áreas comercializáveis, enquanto no setor comercial 70% das áreas ainda estão sob o domínio da empresa. A área comercial ainda não foi completamente vendida, pois a empresa acredita que a venda de áreas maiores e nos próximos anos possa ser mais rentável.

Figura 31: Imagem do Condomínio TIMS

FONTE: Elaboração da autora.

O Condomínio Serra Log (Figura 32) compõe um grupo de empreendimentos da empresa VTO Polos Empresariais, empresa capixaba que realiza a construção destes empreendimentos no Brasil inteiro, que tem expandido sua atuação também sobre o território capixaba.

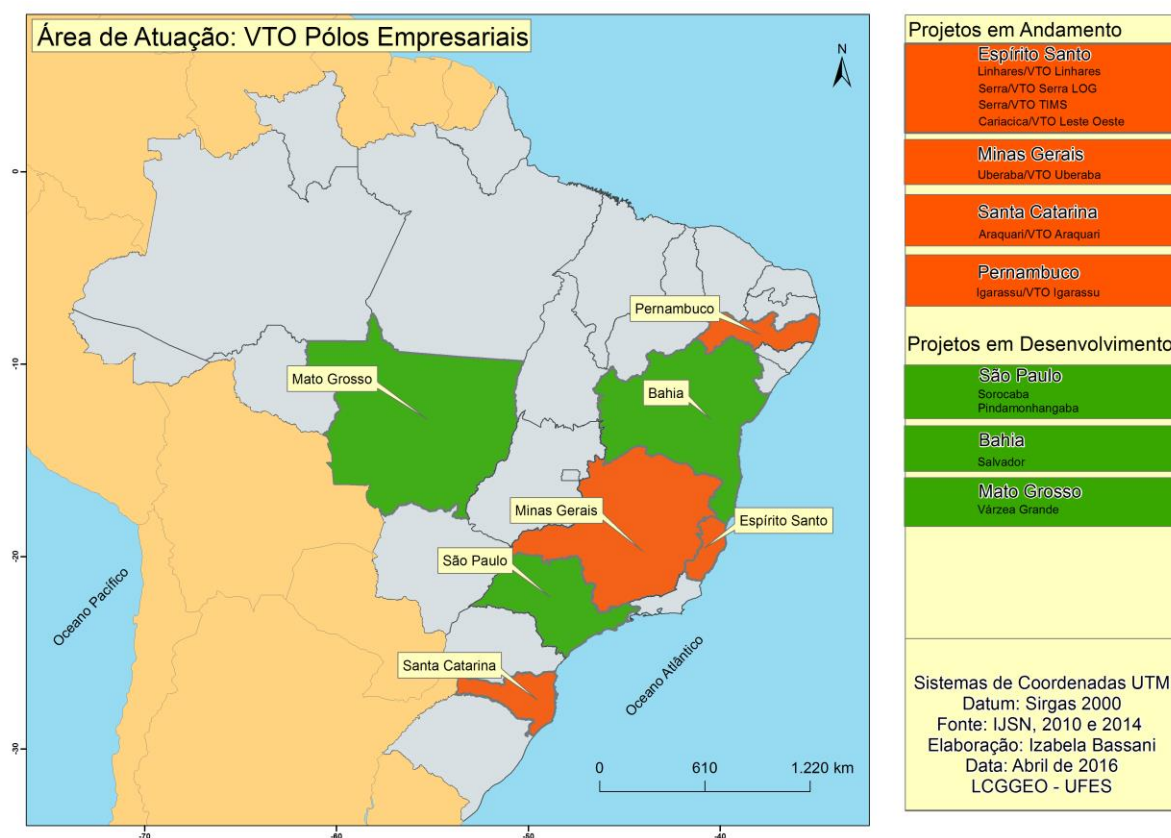
Figura 32: Imagem do Condomínio Serra Log

FONTE: Elaboração da autora.

A VTO (Figura 33) é uma empresa especializada no planejamento, desenvolvimento e implantação de loteamentos empresariais e da produção de novos espaços para a indústria. A VTO ganha destaque no cenário nacional,

pois está dentro de um quadro de poucas empresas que trabalham no desenvolvimento deste tipo de empreendimento.

Figura 33: Áreas de atuação da empresa VTO no Brasil



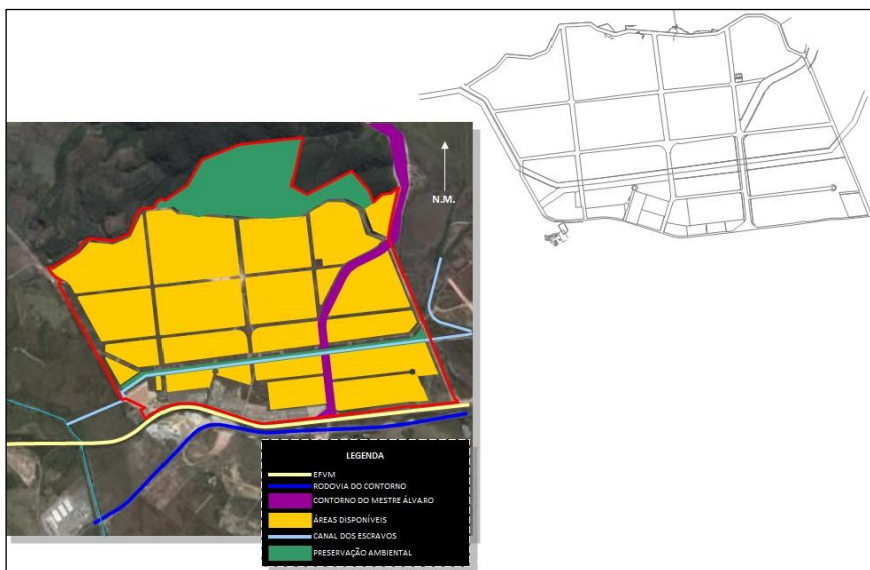
Fonte: <http://www.vto.com.br>

O Projeto Jacuhy (Figura 34), envolvendo uma área total da ordem de 48 milhões de metros quadrados, contempla a implantação de uma área residencial a do Alphaville (3,5 milhões m²), e a de um condomínio industrial (20 milhões m²), assim como a manutenção de uma área de Mata Atlântica, caracterizada como Reserva Particular de Proteção Natural (RPPN).

Segundo o Relatório Final de Implantação do Condomínio Jacuhy (2010), a almejada agregação de valor para o empreendimento seria a implantação de uma plataforma logística intermodal, no âmbito de um projeto integrado do Corredor Centro-Leste liderado pela CVRD/EFVM. Tal área serviria de apoio à expansão das atividades industriais e logísticas da CVRD e CST, em conexão direta aos terminais de Tubarão e Praia Mole, como também de centro de concentração de cargas gerais e utilizadas nos fluxos que demandassem

serviços das linhas do Corredor Centro-Leste. A fase de expansão das atividades da CVRD, por si só, já constituiria suficiente demanda para uma parcela significativa da área do condomínio. Numa perspectiva de maior prazo, isso poderia se tornar o embrião do projeto da plataforma logística, que aparentemente não está nos planos de curto prazo da CVRD.

Figura 34: Imagem do Condomínio Jacuhy



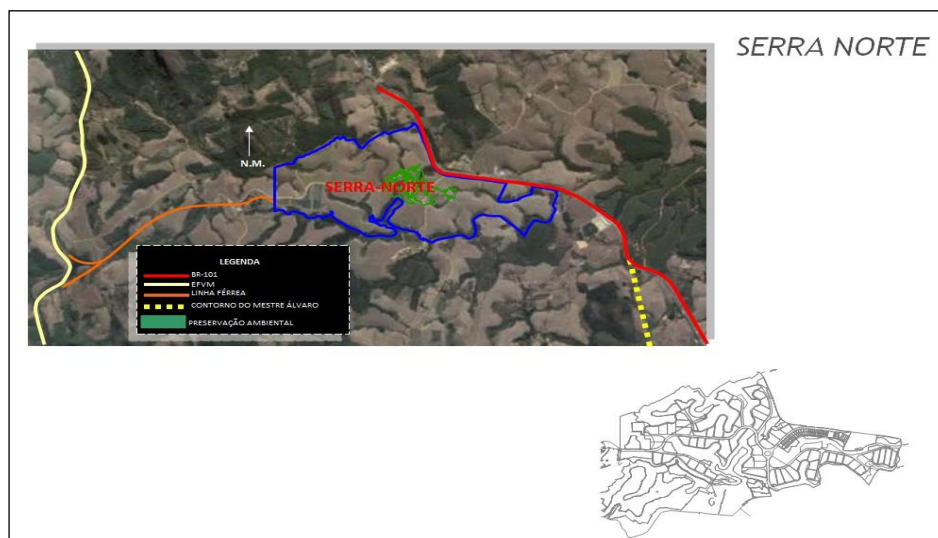
FONTE: Elaboração da autora.

O Serra Norte é o único empreendimento que ainda não foi lançado, ele foi originado a partir de um termo de compromisso firmado entre o Governo do Estado, o Município de Serra e os proprietários da Fazenda Santo Antônio, situada no Distrito Calogi, pertencente ao Sr. Fernando Corteletti e Marcos Corteletti, que disponibilizaram 400 hectares da fazenda para o início dos estudos para a implementação do empreendimento. A Engepavi – Engenharia e Projetos de engenharia Ltda- foi a empresa responsável pelo estudo de viabilidade do empreendimento.

A setorização e a divisão das glebas serão feitas de modo que sejam instalados áreas distintas no condomínio: eixo de circulação arterial, constitui-se da faixa de domínio do sistema viário principal, equivalente às vias arteriais previstas para o empreendimento; setor empresarial de comércio e serviço, onde se localizarão as empresas, próximo a BR-101; setor empresarial de logística tem a sua localização definida a partir da projeção do traçado do ramal

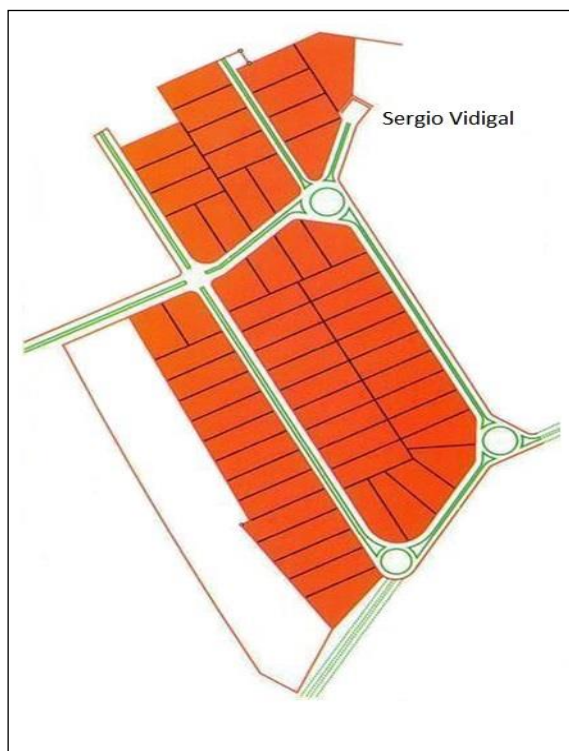
ferroviário; o setor industrial de rochas ornamentais é localizado na porção noroeste da área de estudo, visando maior proximidade das empresas com a estação intermodal e o setor empresarial de logística; o setor industrial de metalomecânica é localizado na porção sudeste da área de estudo, contando com fácil acesso rodoviário; as áreas de proteção ambiental englobam duas categorias: as áreas de preservação permanente e ambiental, preconizadas pela legislação, e as áreas de reflorestamento, propostas no estudo urbanístico; por fim, os espaços de uso público e equipamentos comunitários e urbanos são localizados de forma esparsa em cada um dos setores citados, de forma a atender às especificidades de cada setor e diminuir os percursos para os seus usuários.

Figura 35: Imagem do Condomínio Serra Norte



FONTE: Elaboração da autora.

O condomínio Sérgio Vidigal surge em 2004, mediante um projeto do Governo Federal que previa desapropriar para a construção de moradias para o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST). O prefeito do município no período solicitou ao governador Paulo Hartung que embargasse o projeto, vislumbrando que na área fosse construído um empreendimento de caráter industrial.

Figura 36: Planta do Condomínio Sérgio Vidigal

FONTE: Elaboração da autora.

Hoje a administração do empreendimento é feita pela empresa Espírito Santo Imóveis Oliveira Ltda, quem também detém a propriedade do condomínio. A comercialização das glebas também é feita pela empresa, que atua em diversos seguimentos: residencial, comercial, venda e aluguel de lotes, tanto na área urbana, quanto no perímetro rural dos municípios da RMGV.

Pensando que o padrão de produção do espaço urbano do município já não pode ser mais interpretado pela teoria centro-periferia, e sim, pelo processo de reestruturação imobiliária, abordaremos a produção dos condomínios industriais no município de Serra.

A ligação entre a produção desses novos empreendimentos e o processo de reestruturação imobiliária, uma vez que entendemos essas formas como uma consequência do estabelecimento dessa nova fase do capital imobiliário atuante na RMGV.

Os condomínios industriais são novos produtos imobiliários e componentes do atual processo de reestruturação imobiliária, são empreendimentos privativos

que, ao estabelecer relação entre o local e o global, trazem para as cidades novas formas urbanas, novas centralidades. Destacamos a prevalência da forma condomínio em Serra e procuraremos demonstrar sua atual participação no município a partir dos condomínios industriais. Relembramos, ainda, que não se trata de uma análise do ponto de vista das transformações do espaço da indústria, e sim de como esses empreendimentos são construídos como possibilidade para a reprodução do setor da construção.

Previamente, advertimos que esses empreendimentos imobiliários possuem como principal finalidade a obtenção da renda da terra através da venda ou aluguel dos lotes ou da negociação da fração ideal da propriedade. Como afirma Pereira (1998), existe uma obviedade de quem constrói, constrói espaço. Assim, ao produzir os condomínios, junto com eles se produz o espaço, e conseqüentemente uma nova “organização” espacial, dada pela construção de uma nova cidade.

Percebemos também que não se trata de uma nova organização do espaço industrial promovida pela indústria, mas sim da produção de um espaço para indústria articulado pelos promotores imobiliários. Nesse sentido, atuam no município, na construção dos condomínios, desde empresas brasileiras que operam no mundo inteiro, como Andrade e Gutierrez a empresas locais, com forte atuação no mercado local, sobretudo de Serra, como a VTO Polos Industriais.

Por fim, tentaremos mostrar como esses empreendimentos são produzidos e como funciona a distribuição do valor entre os atores envolvidos no processo de produção desses novos empreendimentos que emergem na cidade de Serra.

CAPÍTULO 4: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA DO ESPAÇO DA INDÚSTRIA EM SERRA-ES

Tentamos demonstrar ao longo desta pesquisa que o espaço urbano de Serra passou por um processo de reestruturação ao longo dos últimos anos, intensificado, sobretudo, a partir dos anos 2000 diante da lógica de produção da forma condomínio. Percebemos que a produção dos condomínios residenciais passa a ter destaque no município e posteriormente, os condomínios industriais assumem um papel de relevância, sejam eles geridos pela esfera pública ou privada.

Abordaremos neste capítulo a perspectiva de produção desses condomínios levando em consideração as formas sociais de produção da indústria da construção e seus respectivos atores. O mecanismo utilizado para o desenvolvimento de Serra foi a produção industrial, que trouxe consigo os elementos necessários para o crescimento populacional, econômico e social do município. Os CIVIT's são um marco para a produção de conjuntos habitacionais e expansão da área urbana municipal. São um marco da produção estatal do espaço da indústria.

Estabelecemos aqui um padrão comparativo entre os empreendimentos estatais do passado e os que compõem o atual projeto de desenvolvimento dos espaços industriais hoje.

Já foi discutido neste trabalho que a visão da produção da cidade nos moldes da indústria já não é mais suficiente para as discussões do espaço das cidades, pois a lógica de produção dos empreendimentos responde a dinâmica da produção do urbano, que ainda depende da indústria, mas tem suas próprias características para a produção das cidades.

O espaço agora tem uma potencialidade imensa para a atração de investimentos, isso porque sua rentabilidade é grande e atrai capitais de diversos setores. Gottidiener (1997) nos diz que a terra é sempre um elemento atraente na cidade, uma vez que ela tem a característica de ser transferida para outra pessoa, “e reestruturada à medida que o circuito secundário retira

capital de outras formas de investimento que ajudam diretamente a produtividade industrial” (GOTTIDIENER, 1997, p.286).

Quando analisamos a produção do espaço urbano de Serra com o foco nos condomínios industriais, identificamos diferentes formas de produção da cidade utilizando-se de maneira intensiva e extensiva as novas áreas. Assim, evidenciaremos aqui os contrastes entre as antigas formas de produção do espaço industrial, em suma consolidadas por projetos estatais, e as novas produzidas pelo mercado imobiliário. Partimos desse princípio tendo como hipótese que, se antes os CIVIT's representavam o modelo ideal para a produção industrial, que era centralizadora e pautada na indústria, hoje a indústria tem sua localização centrada nas decisões das incorporadoras, construtoras e imobiliárias, pois os condomínios industriais qualificam-se como produtos imobiliários. Pensando sobre a natureza imobiliária dos empreendimentos estudados resolvemos caracterizá-los de modo a demonstrar aspectos que os qualifiquem como tal.

4.1. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: CARACTERÍSTICAS DE UM PRODUTO IMOBILIÁRIO NOVO NO MUNICÍPIO DE SERRA

Quando comparamos o produto imobiliário com as outras mercadorias do circuito produtivo nos deparamos com uma peculiaridade que lhe é intrínseca, a mercadoria construída requer a terra como condição *a priori*. Para que a reprodução do setor aconteça existe a exigência de uma fração de terra. Como sugere Topalov (1978), a cada vez que uma construtora encerra um de seus trabalhos ela necessitará de outro terreno para prosseguir.

Isso demonstra que a valorização da mercadoria relaciona-se com o pagamento da renda da terra que exige que a mercadoria seja vendida por um preço de monopólio. No condomínio industrial, a mercadoria essencialmente vendida é o espaço, que dotado das condições de infraestrutura, e pautado numa lógica de localização, cria esse preço de monopólio para remunerar o

proprietário da terra e também o proprietário do capital, que lutam por uma quantia cada vez maior da mais-valia.

Fica claro que a questão da terra é algo crucial no negócio imobiliário. E que a viabilidade de um empreendimento depende diretamente dela, e, sobretudo dos “preços” que a ela são atribuídos. Por isso, já é uma prática constante a permuta de terras entre proprietários fundiários e promotores imobiliários na Serra para que a possibilidade de extração da renda por ambas as partes aconteça, para que a produção se viabilize. Na maioria dos casos, os grandes proprietários de terra do município passam a ser sócios dos condomínios que surgirão, posteriormente.

“Nós nunca compramos o terreno, ele sempre é negociado, é permutado. Os donos de terra não facilitam a compra, pois os terrenos (os preços) são elevadíssimos. Assim, na maioria das vezes eles passam a ser sócios dos empreendimentos e nós conseguimos a localização ideal”. (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

A fala acima deixa claro que o preço das terras pode inviabilizar o negócio imobiliário no município de Serra, portanto, a permuta é uma obrigação para que o mercado de condomínio industrial aconteça. Abaixo, a fala expressa essa dinâmica e revela ainda a estratégia para a imobilização do capital que deverá ser investido.

“O capital imobilizado é muito grande. E nunca pode ser investido na compra do terreno. O terreno em 95% das vezes é permutado com o proprietário. O capital fica todo investido na construção de infraestrutura e projeto. O gasto em propagandas fica na ordem de 2 a 3% do empreendimento. A infraestrutura ficaria com 80% do capital, é o grande custo do empreendimento”. (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

Ainda exemplificando este processo de permuta de terras, podemos mencionar o condomínio Piracema, que se originou através da formação de uma sociedade entre a construtora San Carlos e Eduardo Larica, que para regularizar a comercialização de suas terras, que acontecia de forma irregular, aceita tornar-se sócio do empreendimento que a construtora almejava para o local.

“O Piracema começou em 2005. A sua área é parte de uma grande fazenda. O proprietário vendeu algumas glebas para Levantina e para outras empresas... A prefeitura com isso, tornou essa área de expansão urbana. E o notificou de forma a regularizar o loteamento. Se esta dentro de área urbana, mais fácil... Como ele vai ficar fazendo parcelamento de área rural? O Eduardo (Larica) convidou a San Carlo. E nós fizemos a SCP com ele...O Ministério Público entendeu isso como uma área de risco e foram três anos discutindo isso até podermos regularizar e produzir o empreendimento”. (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

Levando em consideração os escritos de Marx podemos dizer que o preço da terra é um preço de monopólio, porque atribui um rendimento para aquele que tem sua posse, por mais que concordemos que toda a propriedade da terra tem um rendimento em potencial, e só por isso tem uma quantia da mais-valia como direito. Lembramos que o preço de monopólio pode gerar renda, em casos excepcionais, quando o produto tem características peculiares, e isso lhe faz diferente aos olhos do mercado.

“Normalmente o que se faz é uma conta de trás pra frente para entendermos o preço demarcado para cada empreendimento. Quanto é que o mercado numa região de SP pode absorver, pensando no nosso produto? Qual é o preço que o mercado tá praticando? R\$ 300,00 o m²? Qual é o preço que a gente consegue comprar esse terreno via permuta? Qual é o preço que vai me custar à infraestrutura pra essa topografia nessa área específica? Essa é a composição do preço... na realidade eu não componho o preço de venda, eu faço a viabilidade do empreendimento a partir do preço praticado no mercado. Assim eu posso ver se consigo viabilizá-lo com aquela condição de infraestrutura, naquela topografia, naquela condição de preço de mercado, naquela distância do mercado principal de terras. Cada terreno num canto, aí você tem um preço de mercado, normalmente distante ou não muito próximo de onde você está construindo, mas ele se insere de alguma maneira no preço do seu terreno. Por exemplo, Linhares (ES) não tinha nenhum empreendimento empresarial onde eu estou lançando agora. Como eu faço essa extrapolação (do preço) pra uma cidade nova? Comparo com a terra bruta? Tem um monte de terrenos brutos ao lado do meu. Não, eu levo em consideração tudo, inclusive os meus custos de produção.” (Proprietário 2, Janeiro de 2016)

A fala do proprietário acima deixa claro que o estabelecimento do preço de uma área no condomínio não se relaciona somente com o momento de sua produção, ou com as despesas da construção da infraestrutura, mas, sobretudo com a terra. Uma vez que a terra precisa ser adquirida, remunerada. E o preço de sua aquisição não é baseado somente nos princípios do mercado, mas nos anseios do proprietário fundiário e na localização do terreno. A fala acima ainda

ressalta que a ausência de terrenos dotados de infraestrutura do seu lado, inviabiliza a comercialização por um preço exorbitante, mas facilita a aquisição de novas áreas para o futuro. É uma prática recorrente a formação de bancos de terras.

“Para estabelecermos os preços de mercado levamos em consideração o preço dos terrenos para os empreendimentos residenciais, mas lembrando de que produzir o empreendimento industrial é sempre mais barato (o terreno). Um lote em Serra, residencial, custa em torno de R\$400,00 m², num condomínio industrial não passa de R\$ 200,00. Isso porque o condomínio residencial traz uma gama de equipamento, infraestrutura... um conceito novo. Só de infraestrutura acredito que o capital imobilizado seja em torno de R\$ 20 milhões, os gastos gerais em torno de R\$ 50 milhões. E o poder público não tem essa quantia pra dispor pra isso.”
(Proprietário 4, Dezembro de 2015)

O preço da terra, algo já discutido nesse trabalho, nos leva a pensar que, se por um lado a busca por terrenos mais distantes parece nos mostrar que a terra é algo desprovido de um valor significativo no processo, por outro lado a própria lógica do mercado nos mostra o contrário, uma vez que a terra entra como elemento de valorização, que não se desvincula do preço do produto, tem relação com a exploração do trabalho no canteiro de obras, e possui vínculo com a privatização do espaço urbano. Fica claro que a prática de produzir os empreendimentos é um estágio que busca os maiores rendimentos possíveis para o setor imobiliário e que os condomínios industriais viabilizam isso, uma vez que as despesas ligadas a eles é muito menor do que de um empreendimento residencial. O que assegura essa prática além da real necessidade de áreas industriais distantes dos intensos fluxos das áreas mais centrais das cidades é a possibilidade de obtenção da renda, que somente a terra pode gerar, e do lucro da mercadoria construída.

Na verdade o que observamos é um traço marcante do processo de reestruturação do mercado imobiliário que na tentativa de manter seus rendimentos altos, em consonância com as alterações da produção da cidade, hoje pautada nas relações que o urbano promove, foge da dinâmica centro-periferia, e parte em direção as áreas mais distantes, para aumento dos seus rendimentos. A distância diante da flexibilização dos capitais, dos transportes,

da mobilidade e consequentemente da produção, já não é mais um problema, como foi durante o período da cidade sumariamente industrial.

Neste sentido isso se torna uma prática imobiliária recorrente na produção desses empreendimentos no município de Serra, que por mais que fiquem próximos aos eixos rodoviários eles se encontram distantes do adensamento de Carapina e Laranjeiras.

“No Estatuto das Cidades de 2011 os municípios começaram a ter um instrumento de planejamento urbano necessário, regulado pela constituição. Até lá você tinha os núcleos urbanos e as empresas começaram a se colocar em pontos mais afastados, porque era mais barato... assim as cidades começaram a tentar a ordenar, mas ordenar uma coisa que já estava constituída. E aí começou selecionar áreas de zoneamentos industriais e para outros usos. Só que o município ordena, mas não prepara, pois não tem recursos para essa infraestrutura. E as empresas, hoje, não têm mais condições de renovar seus alvarás de licença (...) elas estão se marginalizando porque estão tendo que lidar com um espaço que não é ordenado e precisam se relocar. Então eu digo sim, o mercado é promissor. Promissor porque está vendo uma pressão dessas pequenas empresas que são 75% a mais na economia nacional. São extremamente importantes para o PIB nacional porque são elas que geram empregos.” (Proprietário 2, janeiro de 2016)

Assim fica claro que não há na verdade uma escassez de terras urbanas como muitos tentam justificar, somente uma necessidade de espaços que atendam a demanda que o mercado imobiliário gera para atender determinado grupo, no nosso caso as indústrias. Não se trata de uma visão sobre a necessidade da indústria, se trata de uma apropriação por parte do imobiliário da produção do espaço da indústria como um novo nicho de atuação, que lhe traz a possibilidade de conseguir mais uma parcela da renda.

“O que eu percebo é que o poder econômico vem e atropela faz aquilo que ele quiser. Nesse caso o imobiliário, direciona pra onde ele quer. Até porque na região de Carapina a tendência é adensar é concentrar atividades de comércio e serviços. A ideia é que o próprio CIVIT mesmo daqui uns 50 anos venha a sumir dali, ou que se tornar algo mais comercial ou de serviços, a cidade vem crescendo no entorno... ele será engolido. É natural que se saia das áreas mais urbanizadas, para que se tenham menos conflitos. Mas sempre o poder econômico vem e faz o que ele quer aí o PDM vem depois e legaliza. Mas sempre o poder econômico vem e faz o que quer... aí o PDM vem depois e legaliza (Gestor 1, Fevereiro de 2016).”

As práticas dos agentes imobiliários parece ser algo já muito bem articulado com a política no município de Serra. Os agentes imobiliários atuam de forma intensiva no município e estão diretamente envolvidos na elaboração dos instrumentos políticos, que posteriormente, serão usados a serviço do capital.

“Eu faço parte da Ases, do Sinduscon-ES, meu sócio é vice-presidente da Findes, aí quando acontece algum movimento nas prefeituras eles nos chamam pra opinar, por exemplo, na Serra eu faço parte do Conselho da Cidade. A gente tá muito próximo do que vai acontecer no PDM, quais são os dramas da cidade. Acompanhando isso a gente acompanhou esse drama... os entraves que as empresas estavam tendo dentro da Serra, e a repetição disso em SC, SP. Como a gente participa muito de atividades em órgãos representativos de classe a gente conseguiu perceber o problema e diagnosticar. Nós já trabalhávamos com o parcelamento só que o residencial... e você tá perto do Conselho da Cidade e vendo que as empresas estão sofrendo entraves, claro que você quer resolver esse problema.” (Proprietário 1, janeiro de 2016)

“Geralmente esses empreendimentos são produzidos por um pessoal já com muita experiência. O pai do dono do Serra Log, por exemplo, é suplente de senador, tem influência fortíssima, muito capital, a Fibrosa também é investidora do empreendimento. São pessoas bem articuladas no quesito capital financeiro, mas também no quesito capital político”. (Gestor 1, Fevereiro de 2016)

O conhecimento e a área de sombra entre público-privado parece ser uma grande tendência do mercado imobiliário atual, ora o Estado aparecendo como fomentador das iniciativas dos empreendedores imobiliários, seja pelo desejo de forte aproximação deles em referência aos instrumentos legais e normativos do município de Serra, ora pela sistemática corroboração aos seus projetos, por meio de incentivos e regularização de áreas.

Neste sentido o próximo item desse capítulo pretende ressaltar as motivações para a produção dos condomínios industriais no município de Serra.

4.2. ORIGENS DOS EMPREENDIMENTOS: PERCEPÇÃO DE MERCADO, ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E A REPRODUÇÃO DO CAPITAL NO SETOR

“A empresa quer crescer, mas quer crescer num local onde ela possa renovar seu alvará, onde ela tenha condição ambiental favorável, dentro de um local que forneça energia, água, luz, esgoto, coleta de água pluvial, precisa de um lugar estruturado, para que isso aconteça. Isso acontece no Brasil inteiro eu tenho empreendimentos na Bahia, em Pernambuco, e devo estar indo para o Uruguai agora... isso se

repete em todos os lugares do país, característica parecida. Apesar dos aspectos culturais serem diferentes... o raciocínio de compra em cada lugar é diferente: será que eu preciso comprar uma área para isso? Mas a natureza da demanda é idêntica.” (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

Inicialmente o que nos parece claro é que os empreendimentos surgiram por uma demanda do mercado de novas áreas, e que, portanto, o imobiliário somente atendeu a essa demanda. Quando na verdade, a questão vai para além da demanda, o imobiliário viu aí uma forma nova de continuar mantendo seus lucros e a reprodução do capital no setor.

“O imobiliário na Serra está morrendo. Em 2003 você tinha uma curva no gráfico. O volume de lançamentos era algo muito expressivo, não havia condomínios na Serra, e o auge foi 2010. Hoje nós não temos nenhum condomínio (residencial) para aprovação. Só a MRV continua produzindo, eu não sei qual é o milagre deles, acho que eles vão acabar igual a ENCOL. O que eu ouço falar é que quando foi feita a revisão do PDM em 2012 o lobby⁴⁴ das empresas imobiliárias foi muito grande, eles trataram de colocar os interesses deles com mais força que o pessoal da área da indústria. O pessoal da indústria reclama muito que tem pouco terreno para o zoneamento industrial, o que é verdade. O que tornou, por sua vez, os terrenos mais caros, e inibiu a vinda de novas indústrias. Porque o PDM favoreceu esse Lobby das empresas da construção civil, que ficou com áreas muito maiores que os demais ramos, inclusive a indústria. E aí lei da oferta e da procura, não é? Abrir loteamentos para a indústria se torna um grande negócio”. (Gestor 1, fevereiro de 2016)

Percebemos que a legislação municipal privilegiou o mercado imobiliário na política de produção de seu zoneamento, colocando a possibilidade dos promotores imobiliários sobreporem seus interesses em detrimento dos industriais. Isso vai de encontro ao que nos diz Lefebvre, que no sentido da produção espacial a indústria se vê subjugada ao imobiliário. Outro traço marcante da fala acima é a ideia de que as terras associadas ao imobiliário se tornam ainda mais caras e dificultam as escolhas da indústria na Serra.

⁴⁴ - Lobby é uma palavra de origem inglesa e que significa “antessala” ou “salão”, na tradução literal para a língua portuguesa. No entanto, este termo é comumente utilizado para **designar um grupo de pessoas**, físicas ou jurídicas, **que se organizam em torno de um objetivo em comum e tentam interferir nas decisões do poder executivo e legislativo** para que estas coincidam com os seus interesses. Os lobbys, também conhecidos por grupos de pressão, são muito comuns no âmbito político. Teoricamente, são tidos como uma forma de debater e comunicar os interesses de determinados grupos sociais ou de interesse aos parlamentares ou executivos do governo. (Acesso em 25/04/2016: <http://www.significados.com.br/lobby/>)

Além dessas motivações ainda poderemos pensar que a produção desses empreendimentos, foi uma alternativa para o já saturado mercado de condomínios residenciais da Serra, uma vez que a reprodução do capital da construção é necessária e à demanda por novos produtos se torna uma obrigação.

“Eu trabalhava com condomínios residenciais antes, mas agora eu trabalho com condomínios industriais. A mudança veio por meio da análise desse comportamento da produção das cidades, e por meio de um grande planejamento estratégico feito há 6 anos atrás, que nos revelava a necessidade desses empreendimentos. Havia uma demanda empresarial.” (Proprietário 2, janeiro de 2016)

Os condomínios industriais também representam um novo modelo de pensamento do imobiliário que tenta prever as crises e a saturação do mercado antes mesmo que ela aconteça, para que os danos causados sejam os menores possíveis. Por isso, as pesquisas de mercado feitas por empresas especializadas e contratadas pelas construtoras e imobiliárias locais são essenciais para medir as ações das mesmas.

“Sobre os preços do empreendimento há uma variação muito grande. Aqui em torno dos R\$200,00, em SC R\$ 300,00, SP R\$550,00 e MG R\$300,00. Isso se baseia em pesquisa de mercado é assim que se estabelecem os preços. É preciso saber onde a terra é mais valorizada, e onde há maiores custos de produção, porque variam no país inteiro, principalmente os custos de pavimentação, que dependem de asfalto ou cimento.” (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

O Estado do ES deve ter aproximadamente 48.000⁴⁵ empresas e aproximadamente 1.200 lotes empresariais/industriais disponíveis. Sendo que 24.000 empresas estão em instalações que necessitam de mudanças. O que nós estamos pensando seriamente é aumentar intensamente a produção desse tipo de empreendimento Brasil a fora”. (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

As entrevistas com os promotores imobiliários nos permitiram perceber que o mercado para a construção de condomínios é extremamente promissor na América Latina inteira. Empresas capixabas atuam no mercado brasileiro e já pensam em expandir a produção de condomínios para alguns países do

⁴⁵ - Dados da empresa Invista de SP mencionados em entrevista, portanto os dados oficiais da pesquisa não puderam ser disponibilizados pelo entrevistado.

continente sul-americano, como a VTO, por exemplo. Contudo, existe ainda um receio muito grande das empresas locais em lidar com o mercado financeiro em suas diversas formas de associação e também devido sua instabilidade.

*“Não temos capital aberto e nem vamos ter, porque as empresas, desde 2006, que tiveram capital aberto estão com muitos problemas. Quem abriu foi a Cipasa que está com um **Land Banking**⁴⁶ enorme e não sabe o que fazer... um passivo altíssimo, e, capital imobilizado ao mesmo tempo. A Scopel está tentando se reerguer. Foram as duas únicas grandes empresas que abriram capital na área de parcelamento. Na área de incorporação a PDG e a Rossi passam por isso.” (Proprietário 1, Janeiro de 2016)*

Ainda reforçamos o argumento de que os condomínios prezam por uma localização que possa facilitar a logística das empresas, sobretudo num momento onde a mobilidade urbana é uma das pautas políticas mais cotadas no município de Serra. A malha viária do município tem se ampliado nos últimos anos, devido ao contínuo crescimento da mancha urbana, impulsionada pela forma condomínio, sobretudo.

“O Serra Norte, por exemplo, está numa localização estratégica, pois a rodovia do contorno vai passar ao seu lado no futuro. As pessoas tem acesso a esse tipo de planejamento e usam de forma estratégica. Estamos num entroncamento de uma rodovia com o novo contorno, isso me deixa segurar essa área. Foi lá, comprou, e está aos poucos desenvolvendo os projetos.” (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

“Eu levo em consideração a economia do local. E se há realmente mercado para meu produto, mas o principal critério é localização. Todos os meus empreendimentos estão ao longo das BR's. E em todos eles eu tenho problemas para a aprovação do acesso. Que hoje dura em torno de um ano.” (Proprietário 1, Janeiro de 2016)

Um dos projetos cotados para o município é a implementação de um aeroporto, que promete dinamizar ainda mais a produção do imobiliário e da indústria capixaba. Os eixos logísticos são o grande alvo dos promotores imobiliário da

⁴⁶ - Land banking é, de forma simplificada, o processo de comprar e estocar terrenos que estão em locais onde há a oportunidade de desenvolvimento urbano, e quando o momento for oportuno, subdividi-los em títulos menores e revendê-los para construtores que tem a finalidade de criar estruturas comerciais ou residenciais para ter um lucro significativo. Na Europa do Leste, atualmente, ainda é possível encontrar terrenos por preços inferiores de que várias capitais brasileiras! Porém, é necessário ter contatos locais para certificar que todo o procedimento está sendo feito de forma legal. <http://www.sociedadeinternacional.com/land-banking/> Acesso em 21/04/2016.

Serra que atuam no setor, por isso a Rodovia do Contorno e a BR-101 são pontos estratégicos para eles. Contudo uma preocupação parece ser global para os promotores imobiliários que atuam no ES e também em outros estados da federação.

“Os condomínios precisam cada vez mais ficar perto dos eixos logísticos. E os eixos logísticos estão todos sendo privatizados. E as empresas concessionárias de hoje estão mais complicadas dos que as estatais. Pra você construir às margens da Dutra (SP – Concessionária CCE- Andrade e Gutierrez), é quase impossível. Está difícil demais aqui na 101 (ES) também. As empresas estão travando os eixos dinâmicos, e quando você trava esses eixos... não preciso nem comentar.” (Proprietário 1, Janeiro de 2016).

Essa preocupação foi mencionada por quase todos os proprietários dos empreendimentos que, buscando a BR-101 como principal ponto da localização de seus condomínios em Serra, parecem receosos com a privatização da mesma, e o consequente perigo para seus empreendimentos e para o futuro deste novo nicho, ainda muito recente no ES, sobretudo por tornar a construção próxima à rodovia algo “quase impossível” de ser feito.

“Estamos agora preparando aqui a área que receberá a empresa Trigo Regina do grupo Buaiz, pois a sua permanência no Centro de Vitória já se faz impossível, uma vez que a cidade cresceu e a mobilidade lá é cada vez pior. A tendência é essa, as indústrias vindo ao encontro dessas nossas áreas super bem estruturadas e logisticamente ideais.” (Proprietário 3, Janeiro de 2016)

A fala acima parece ressaltar três aspectos essenciais da produção dos condomínios na Serra: o lobby das empresas imobiliárias no município; a expansão das cidades horizontalmente, demandando novas áreas; a produção desses novos produtos imobiliários em conjunto com sua localização; assim como a prevalência do mercado imobiliário sobre a indústria a respeito da produção do espaço de Serra.

Alguns empreendimentos também foram beneficiados pelo Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias, o FUNDAP⁴⁷. O Fundo nasce da

⁴⁷ - A partir da resolução nº 13 de 2013, aconteceu uma mudança na alíquota interestadual sobre importados que passou de 12% para 4%. A partir de em 2013 o Estado arrecadará

Lei Nº 2.508 de 1970 e é previsto por recurso de dotações orçamentárias constantes da Lei Orçamentária anual (LOA) do Estado. As empresas importadoras que fazem o uso do benefício têm a possibilidade de não recolher na entrada o ICMS das mercadorias, que pode ser postergado somente para o momento em que a mercadoria sai de seus domínios físicos. O recolhimento do ICMS fica em torno de 12%, sendo que desse percentual:

(...) 8% são destinados aos financiamentos, 3% vão para os municípios e 1% fica com o Governo do Estado. Investimento: as empresas “fundapeanas” devem investir 9% do valor financiado em projetos que irão gerar desenvolvimento, renda e emprego no Espírito Santo. Condições para o financiamento: as operações devem ser realizadas por empresas que tenham sede no território do Espírito Santo; o recolhimento do ICMS Fundap deve ser efetuado para o Estado do Espírito Santo; o desembaraço aduaneiro tem que ser realizado no Espírito Santo (Revista Indústria Capixaba- 2011).

O FUNDAP foi essencial para a chegada de empresas instaladas no estado. Partes dessas empresas hoje estão no interior dos condomínios industriais. Somente no TIMS encontramos mais de 10 empresas atraídas por esse fundo, dentre elas: Ambra Importadora e Exportadora Ltda, Importbras Comércio Exterior e Logística S/A, Barter Comércio Internacional S/A, Belliz Indústria, Comercio, Importação e Exportação Ltda, Buaiz Importação e Exportação S/A, Tradevix Comércio Importação e Exportação Ltda, MB Importação e Distribuição Ltda, Razac International Trade Ltda, dentre outras.

“Todas elas vieram pra cá com o recurso do FUNDAP, eu diria que todas”. (Proprietário 4, Janeiro de 2016)

A origem dos condomínios industriais no município está diretamente vinculada há uma necessidade de reprodução do capital imobiliário no local, que por uma saturação do mercado residencial, e na busca pela obtenção da renda da terra, lança no mercado um novo produto imobiliário. O imobiliário ao se deparar com

menos 8 % em relação aos outros anos, revelando uma queda de aproximadamente 66% relativa ao ICMS, e consequentemente uma redução na parcela destinada aos municípios. (Fonte: http://www.bndes.gov.br/SiteBNDES/export/sites/default/bndes_pt/Galerias/Arquivos/bf_bancos/e0002358.pdf)

as novas necessidades espaciais da indústria produz uma mercadoria capaz de centralizar sua localização em Serra.

As questões que tangem as legislações para construção e as ambientais hoje são o grande entrave para a produção dos condomínios no município, seja pelo rigor da legislação, seja pelo encarecimento da construção dada o cumprimento das normas.

“O poder público tem sido um grande entrave para nossos empreendimentos. O empreendimento começa assim, me dê as diretrizes para eu construir aqui... todas elas por sua vez estão relacionadas também no PDM.” (Proprietário 2, janeiro de 2016)

“Cabe à secretaria aprovar o parcelamento, analisamos, damos as diretrizes para o parcelamento de solo. Antes de aprovar temos que aprovar o Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e o Plano de Ordenamento Territorial (POTE).” (Gestor 1, fevereiro de 2016)

O que os promotores imobiliários classificavam como entrave gerado pelo poder público na verdade diz respeito ao cumprimento de uma série de normas para construção do condomínio que devem ser seguidas. A grande maioria dos empreendimentos foi aprovada por meio de TAC's (Termo de Ajustamento de Conduta) no município. Um dos principais problemas enfrentados diz respeito, sobretudo, a adequação a legislação ambiental.

“O Serra Norte teve muitos problemas de caráter ambiental, pois ali ficam as cabeceiras dos rios, que abastecem todas as lagoas do município. Por outro lado na Serra esses empreendimentos estão sempre próximos às lagoas, inacreditável isso, deveria ser pra outro tipo de uso, como o residencial. No EIV os empreendimentos tiveram que fazer uma rede de escoamento dupla, uma para os efluentes industriais e outra para os efluentes domésticos.” (Gestor 1, fevereiro de 2016).

“Nós estávamos tendo problema com invasão, com mato, com lixo, e isso dá trabalho pra gente.” (Gestor 2, fevereiro de 2016).

“Nessa região aqui (referindo-se ao Condomínio Piracema) (Ver Figura 37) é complicado. Olha isso (referindo-se as imagens do computador) inadmissível. Piracema é onde os peixes sobem, né? O nome já é bem sugestivo. Isso não seria área pra construir de jeito nenhum. O Jacuhy também ficou embaixo d'água. Teve empresa que tomou um prejuízo danado...”. (Gestor 1, fevereiro de 2016).

Figura 37: Alagamento no Condomínio Piracema- Rodovia do Contorno.



Foto: Arquivo da PMS /Edição: Izabela Bassani

“Depois dessa chuva eles drenaram isso tudo. O que aconteceu? Rebaixou o nível do lençol freático, agora a turfa está pegando fogo. Um mês ou dois sem chuva e lá vem a fumaça”. (Gestor 2, fevereiro de 2016)

Esses elementos demonstram que o processo de produção dos empreendimentos não possui um estudo detalhado das condições físicas dos terrenos e que esses problemas acabam sendo um problema para a população.

No item que segue, tentaremos falar sobre as características dos empreendimentos estatais em Serra- ES em relação aos privados.

4.3. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS: PRODUÇÃO PARA O ESTADO E PRODUÇÃO PARA O MERCADO

Já discutimos a existência de distintas formas de produção na construção civil, dentre elas, destacamos para nossos condomínios a atuação dos atores privados no atual momento da produção para o mercado, assim como o Estado, por meio da Suppin. Destacaremos aqui, o papel dos dois promotores para a produção dos condomínios industriais, assim como as distinções existentes entre eles.

Quadro 6: Comparação entre a produção estatal e a produção privada

Quadro comparativo entre a produção estatal e a produção privada		
	Estado	Privado
Origem do Capital	Estatal/ Privado	Privada
Promotor	Estado/Suppin	Empresas Privadas
Aquisição do Terreno	Desapropriação	Permuta
Comercialização	Licitação	Venda direta ou terceirizada
Preço	Mercado	Mercado
Infraestrutura	Pública	Privada
Cerceamento	Ausente	Presente

A distinção mais simples a ser feita é a que se refere ao capital investido, um é privado e outro é de origem estatal. Em ambos os casos, a quantia maior de investimentos é guardada para a infraestrutura do empreendimento. O papel do setor privado é alcançar o menor custo possível dos materiais e serviços utilizados para este fim e lucrar o máximo possível. Já o estado, por meio da SUPPIN, requer a parceria de outras instituições, que podem financiar ou contribuir com o processo de produção.

“No caso do Cercado da Pedra nós temos a escritura, mas nós assinamos com a PMS um termo de cooperação. Os atores são SUPPIN, a PMS, a ASES. Temos procurado trabalhar em conjunto até mesmo para darmos velocidade às ações. Você resolve problemas com muita facilidade. O foco da SUPPIN sempre foi o de infra estruturar esses empreendimentos. A Suppin oferece para o empresário um produto que está dentro do preço do mercado, nunca muito abaixo desse preço, mas nunca acima também.” (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

A fala acima nos mostra uma tendência atual da produção imobiliária brasileira: a colaboração entre o setor público e privado. No caso dos empreendimentos

da SUPPIN o discurso é o de aproximação com a ASES, no intuito de trazer um novo espaço para os empreendedores do município.

Se essa tendência não foi efetivada num plano empírico, contudo, é inegável na fala dos gestores públicos à relevância da ASES para a produção desses empreendimentos, ou seja, a esfera pública tem tentado produzido espaços para a organização dos empresários do município. Outras motivações para a produção desses espaços pelo poder público pode ser a geração de empregos. A nossa hipótese é que exista ainda uma outra força, ainda mais expressiva, que em breve discutiremos.

Quanto à aquisição do terreno, já demonstramos no item anterior que para os empreendimentos privados isso ocorre, em suma, por meio de uma permuta, já para os empreendimentos públicos isso pode acontecer de diferentes formas, sobretudo por meio de desapropriações⁴⁸.

“O Estado pode adquirir uma área e infra estruturar, ele pode em parceria com a prefeitura receber esse lote, por parte do poder público municipal com aprovação da câmara municipal, ou por todos os processos necessários legais pra que isso seja feito. Sua função é infra estruturar essa área, ou até se houver aprovação da PGE (Procuradoria Geral do Estado), isso ainda não aconteceu, a possibilidade do Estado ter um parceiro (do setor privado). Se bem que a PGE entende que quando você arruma um parceiro da iniciativa privada para construir a infraestrutura ou vender essas áreas, você tira do Estado a oportunidade de fazê-lo e remunerar alguém. (...) Se você fizer isso você terá que pagar comissão, e você deixa de ter em caixa esse recurso.” (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

Para Di Pietro (2013) a desapropriação é o procedimento administrativo pelo qual o poder público ou seus delegados, mediante prévia declaração de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social, impõe ao proprietário

⁴⁸ - A desapropriação é um instrumento jurídico que se insere no rol de **restrições** do estado sobre a **propriedade privada**. A propriedade (seja qual for, inclusive propriedade imóvel) congrega os direitos de gozar, usar e dispor da coisa, sendo que a noção de seu fundamento **evoluiu do sentido individual para o social**. Hoje no direito brasileiro, podem ser indicadas as seguintes modalidades de restrição do Estado sobre a propriedade privada, cada qual afetando de modo diverso o direito de propriedade: as limitações administrativas, a ocupação temporária, o tombamento, a requisição, a servidão administrativa, **a desapropriação** e o parcelamento e edificação compulsórios. A desapropriação atinge a faculdade que tem o proprietário de dispor da coisa segundo sua vontade, implica a **transferência compulsória, mediante indenização**, para satisfazer a **interesse público**.

a perda de um bem, substituindo-o em seu patrimônio por justa indenização. Os bens desapropriados passam a integrar o patrimônio das pessoas jurídicas políticas que fizeram a desapropriação (União, Estados, Municípios e Distrito Federal) ou das pessoas públicas ou privadas que desempenhem serviços públicos por delegação do Poder Público.

No entanto, pode ocorrer que os bens se destinem a ser transferidos a terceiros. Isto ocorre nos casos em que a desapropriação se faz:

- 1) por zona;
- 2) para fins de urbanização;
- 3) para fins de formação de distritos industriais;**
- 4) por interesse social;
- 5) para assegurar o abastecimento da população;
- 6) a título punitivo, quando incide sobre terras onde se cultivem plantas psicotrópicas⁴⁹.

Levando em consideração o item 3 acima descrito, entendemos que a legislação abre a possibilidade para que terrenos desapropriados possam ser utilizados posteriormente para a produção industrial, viabilizando a produção desses espaços pelo poder público. Adiantamos que:

A desapropriação para fins de construção ou ampliação de distritos industriais está prevista no artigo 5º, inciso “i” do Decreto Lei nº 3.365/41, exigindo, o §2º, que a efetivação da medida seja precedida de “aprovação prévia e expressa, do respectivo projeto de implantação”. No §1º, está expressamente determinado que a construção ou ampliação de distritos industriais inclui o loteamento das áreas necessárias à instalação de indústrias e atividades correlatas, bem como a revenda ou locação dos respectivos lotes para empresas previamente qualificadas. (BRASIL, Constituição, 1988).

Como já percebemos, a desapropriação com a finalidade de produção de áreas industriais é prevista pela legislação. Se por um lado, esses empreendimentos não são classificados como condomínios -no sentido estrito do termo- por se

⁴⁹ - DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Direito Administrativo**. 26 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

tratar de uma produção estatal e não privada, por outro lado, a essência jurídica do condomínio, o compartilhamento de serviços ali também se estabelece. O que nos faz pensar que não é somente o tipo de capital ou o promotor que devem ser levados em consideração, mas a produção do empreendimento como um todo. Entendemos que a desapropriação com a finalidade de produção de áreas industriais é prevista pela legislação.

Sendo feita a desapropriação, a comercialização ou o aluguel, os lotes em Serra, ou em qualquer outro estado do Brasil, só pode ser feito via licitação. Sendo assim, a forma de comercialização entre os empreendimentos públicos e privados também é bem distinta, uma vez que nos empreendimentos privados do município de Serra ela sempre é terceirizada, não cabendo a construtora essa tarefa.

“A ideia é que o interessado faça uma inscrição para que sejam avisados quando a licitação acontecer. Avisamos até na ASES para que os empresários fiquem informados. A procuradoria do Estado entendeu que um bem público não pode ser vendido diretamente, então nós vamos seguir as orientações da PGE e vamos licitar. As vendas serão feitas através de uma licitação pública para aqueles que têm o interesse de fazer a compra. A Suppin, através de um processo licitatório, é quem vai comercializar as áreas.” (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

A lógica de produção dos preços desses empreendimentos não é muito diferente da que observamos sobre os de origem privada no item anterior. Leva-se em consideração o preço de mercado dos terrenos no município e especificamente a possibilidade de extração da renda.

“O processo de fechamento do preço do m² do empreendimento está na CAI que é a Comissão de Avaliação Imobiliária da Secretaria de Gestão de Recursos Humanos (Seger). Nós encaminhamos o processo com uma avaliação sem a infraestrutura concluída, isso já é um passo. A minha intenção é que eles peguem aquela informação lá atrás e atualizem ela, se isso acontecer, vai ser bem mais rápido (referindo-se à venda das glebas). A localização do Cercado da Pedra é fenomenal, em termos de localização não há nada igual na Serra.” (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

Levando em consideração que o Cercado da Pedra está sendo construído há 15 anos é que o gestor tenta nos motivar a pensar que o preço do m² precisa ser atualizado por esse fator, percebemos ao decorrer da entrevista que a

justificativa real do preço na verdade é o monopólio de um espaço específico do município de Serra, cuja localização é um tanto mais privilegiada, dada a logística viária e a proximidade com os equipamentos públicos e os CIVIT's.

“Todos os polos privados possuem uma tendência de terem um preço menor que o Cercado da Pedra. Por que a localização dita o preço e a nossa é privilegiada. A comissão vai estabelecer o preço e quem bate o martelo final é o Conselho de Administradores da SUPPIN, que é formado pela SEDES (Secretaria de Desenvolvimento), quem preside o conselho é o Secretário de Desenvolvimento. Aí tem assento a Suppin, o Bandes, a Secretaria de Transportes e Obras Públicas, o IEMA, a Federação das Indústrias, alguns sindicatos... quando o conselho reúne, decide sobre as coisas internas, ou sobre até mesmo a perda de bonificações de alguns empresários.”

Essa fala nos faz perceber que o intuito central da SUPPIN não é a de estabelecer a indústria em locais infraestruturados e adequados para sua presença, ou fomentar a produção de empregos no município, mas sim à obtenção de uma renda, proveniente da comercialização da terra em Serra. Possibilitando ainda um preço de monopólio sobre o espaço, já que a localização privilegiada do cercado se torna um diferencial para isso. A narrativa abaixo deixa claro que a propriedade da terra deve ser remunerada de qualquer forma.

“Em um dos empreendimentos a Cesan teve que construir uma estação de tratamento de esgoto, a Escelsa passou uma rede de energia elétrica. Então nós teremos que começar do zero, pegar a área que sobrou. Claro que a Cesan vai ter que indenizar a SUPPIN, ela vai nos pagar com ações, seremos o segundo maior acionista da Cesan”. (Gestor 1, janeiro de 2016)

Isso no faz pensar que se por um lado os empreendimentos públicos se distinguem em características dos privados, no final o Estado passa a atuar como um promotor imobiliário rentista, que busca na comercialização dos espaços uma forma de aumentar sua arrecadação.

Assim como os promotores privados recorrem aos financiamentos das mais diversas formas possíveis,

“Nos condomínios residências eu financiei em até 96 vezes. Mas, aqui (no industrial), eu financiei durante a construção (...). O cliente deve me ressarcir de 60%, que é a parte faltante. Eu financiei 40% durante a obra e 60% depois. Hoje a Caixa Econômica está vindo para tentar

financiar isso para o cliente. Ele vai ter duas opções, ou ele me paga, ou busca um agente financeiro. Eu só não quero entrar nessa opção financeira, por uma decisão empresarial. Nós não somos bancos. E as grandes construtoras, que fizeram isso, foram para o mercado se transformaram, Rossi, Cyrela... nenhuma delas é mais incorporadora, todas elas viraram bancos. Na verdade elas não são bancos, porque não nasceu banco, e também nem são mais incorporadoras, portanto possuem um trauma seríssimo nessa relação com o cliente". (Gestor 2, Fevereiro de 2016)

Assim também a SUPPIN estabelece sua forma de financiar a compra dessas áreas sendo o próprio credor, uma vez que a garantia do não pagamento é a própria terra, que já pertence ao Estado. Outro elemento que nos permite pensar que a terra não é somente uma condição de produção, mas um meio e um produto que onera todo o processo produtivo do canteiro de obras do empreendimento.

"Temos o pagamento diluído ainda, por que quem compra vai pagar isso num prazo de dois anos, três anos... quem decide é o conselho. A grande vantagem é essa: o Estado oferece preço e condições de pagamento. Geralmente o financiamento é feito diretamente pela Suppin. Nós é que bancamos o parcelamento. Nós estamos dialogando com o Banes, porque quando você faz um financiamento num banco a área geralmente é a garantia, a garantia da Suppin também é a área. Então, é uma operação que as instituições financeiras, às vezes, acham que não teriam lastro. Por que se o terreno fica vinculado a Suppin não teria garantia".

Podemos concluir que o papel do estado hoje em relação à Serra não é somente o de regularização desses empreendimentos seja pelas informações direcionadas há um grupo específico ou pela sua flexibilização. O Estado passa a ser um promotor imobiliário que concorre diretamente com os empreendimentos privados, investindo uma grande quantidade de capital estatal nesse novo nicho do mercado.

Ao que nos parece, do ponto de vista econômico e social a geração de empregos e a arrecadação de imposto não é a essência da questão, mas sim a possibilidade de utilização dos recursos jurídicos que permitem a comercialização dos espaços por parte do poder público.

4.4. CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS E O ESPRAIAMENTO DA CIDADE DE SERRA

Diante do que podemos perceber o espraiamento da cidade é uma consequência do processo de reestruturação imobiliária que tem como princípio a produção de novas centralidades afastadas das áreas mais urbanizadas. Contudo, analisamos que existe um espraiamento em direção aos equipamentos urbanos já bem estabelecidos, aquele que se dá em direção, sobretudo, ao contorno, e outro que se associa a busca por áreas totalmente afastadas que exige a produção de equipamentos por parte do Estado.

Para falarmos inicialmente de parte dessas mudanças em Serra, município de dimensões territoriais amplas, escolhemos uma área específica, a Região do Contorno. Atualmente, esta área tem recebido novos empreendimentos imobiliários, e nas últimas décadas, tem sofrido grandes alterações, sobretudo a partir dos anos 2000.

A região do Contorno é uma das áreas privilegiadas geograficamente na Região Metropolitana da Grande Vitória, seja pela possibilidade de conexão entre alguns de seus municípios, ou pela existência atual de objetos técnicos que valorizam ainda mais o local, tornando o interesse do mercado imobiliário ainda mais intenso (Figura 38). Destacam-se, atualmente, nesse espaço, a facilidade de acesso, à infraestrutura ali presente, e também presente nas áreas próximas, assim como a proximidade com áreas industriais de grande porte, portos de navegação e o Aeroporto de Vitória. A área ainda possui uma ligação com a BR-262, sendo esta muito importante para a dinâmica econômica do estado, ligando Vitória a Belo Horizonte.

Figura 39: Área do Contorno na Década de 1970

FONTE: elaboração da autora

Na Figura 39 (acima), na década de 1970, a região do contorno não havia passado por nenhuma grande transformação. Não existia, nesse momento, nenhum grande empreendimento na região. Podemos concluir que, de modo geral, a não alteração desse espaço (nesse momento) possui uma relação com o fato de que nessa década os Grandes Projetos estavam mais voltados para Carapina, que o foco da produção imobiliária estava em Vitória, mediante o processo de verticalização da Praia do Canto.

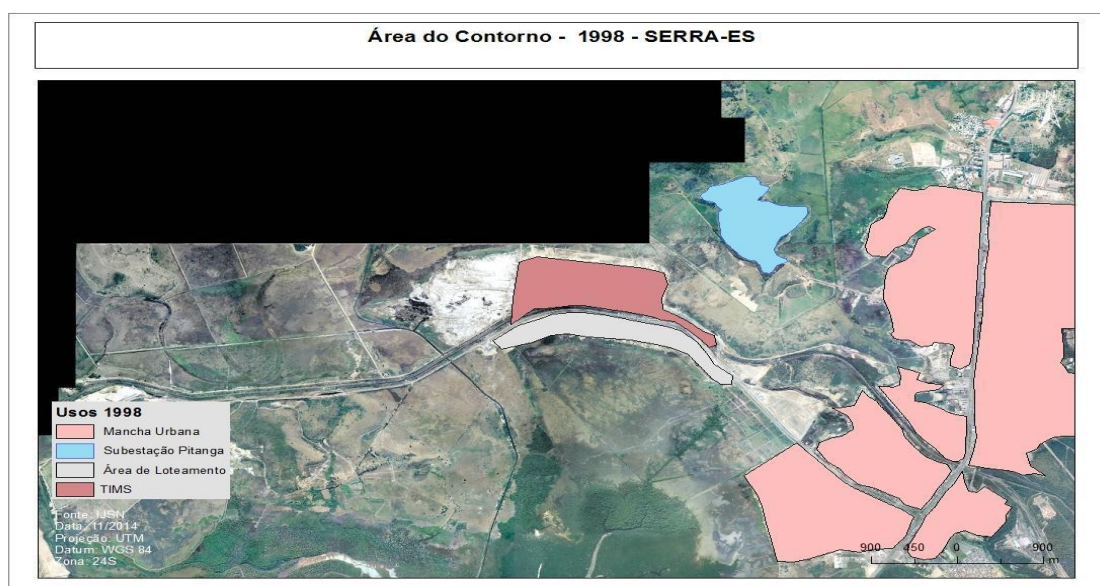
Para Campos Jr. (2008), já nos anos de 1970, o processo de urbanização tem se manifestado em Serra a partir de um extenso e descontínuo tecido urbano. Um espaço urbano espraiado, onde se intercalam áreas industriais, bairros populares e vastos vazios urbanos. O padrão espacial disperso da mancha urbana, além da lógica particular de produção da moradia na periferia, teve como condicionantes importantes a estrutura viária e o sítio natural.

Figura 40: Área do Contorno 1978

FONTE: elaboração da autora

Em 1978 (Figura 40), como confirma o mapa acima, algumas alterações começam a ser importantes na paisagem da Região do Contorno. A mancha urbana da cidade começa a se ampliar, sobretudo pautada no processo de espraiamento de Carapina e também de Laranjeiras, que diante da dimensão da atual atuação do mercado imobiliário era pequena. Nesse período surge na região a Subestação Pitanga, que é uma subestação de Furnas, do grupo Eletrobrás.

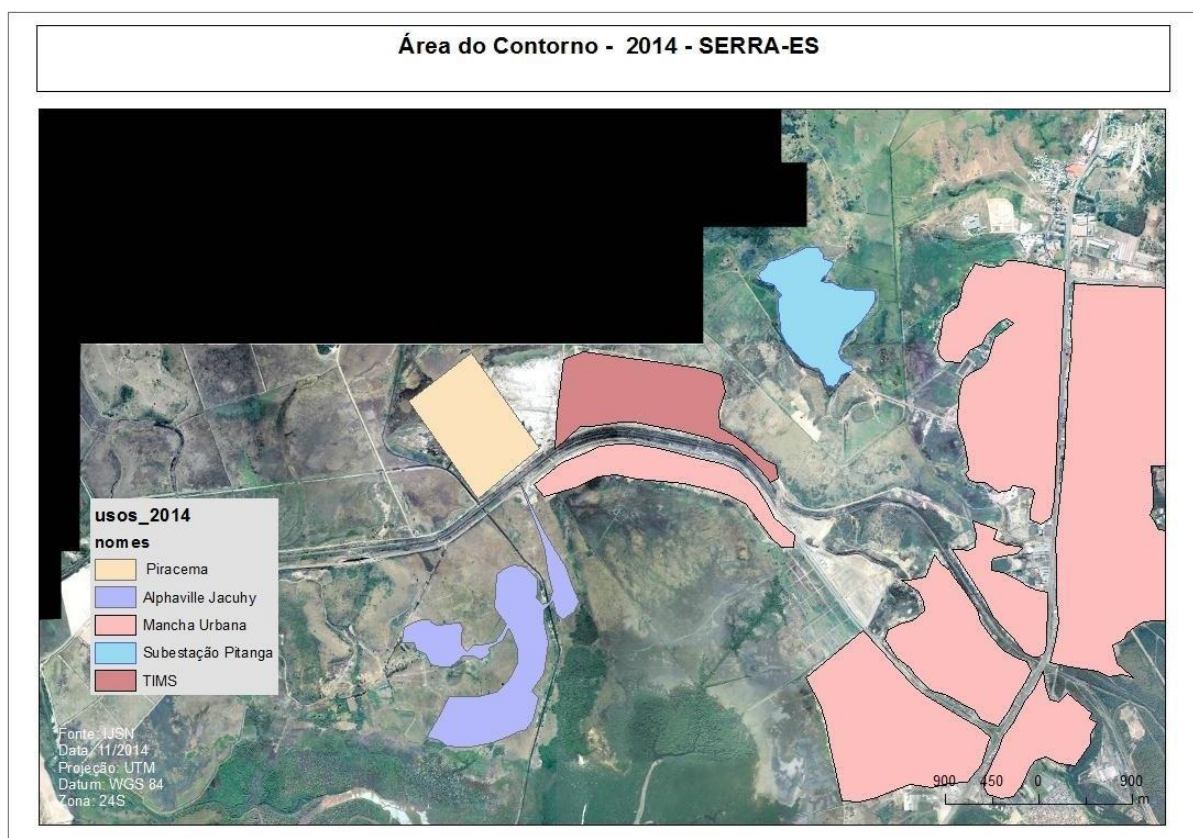
Figura 41- Área do Contorno em 1998



FONTE: elaboração da autora

Nesse período, percebemos que o espaço passa por novas alterações, como a implementação de uma área de loteamento ao lado da BR-101, e também a construção do TIMS.

Figura 42- Área do Contorno – 2014



FONTE: elaboração da autora

Como nos mostra o mapa (Figura 42) a região do contorno possui um grande dinamismo, sobretudo pela sua localização. O espaço atual dessa região abarca grandes projetos imobiliários, seja pela presença dos empreendimentos voltados para a produção industrial, TIMS, Jacuhy e Piracema, seja pelo Alphaville Jacuhy⁵⁰, condomínio residencial, cuja marca está presente em muitos estados brasileiros.

⁵⁰ - Zanotelli e Ferreira (2012), ao retratarem o impacto dos empreendimentos realizados pela Alphaville S/A no Brasil, pertencente ao grupo Gafisa, que engloba ainda as construtoras Tenda e Cipesa, nos propõem pensar que na verdade trata-se de uma empresa que cria bairros, sob controles supostamente “autárquicos, por todo país, a partir de estratégias e práticas de incorporação particulares” (2012, p. 2).

Esses projetos trazem grande impacto à paisagem da área, uma vez que se estendem por grandes áreas e afetam a dinâmica do local. Os condomínios ali presentes, isolados das demais áreas devido a seus muros, característicos desse tipo de empreendimento, produzem uma dinâmica muito contrastante com as demais áreas do entorno, sobretudo, nessa localidade as carências de equipamentos públicos são enormes.

“A implantação do loteamento vai trazer uma série de usos em volta que o município tem que estar muito preparado para fiscalizar, pra controlar, pra não ter invasão, degradação de área verde... é o que acontece... vem a indústria, depois vem os conjuntos habitacionais, daqui a pouco vem as invasões. É o que aconteceu na Serra, indústrias, conjuntos habitacionais e depois as invasões.” (Gestor 2, fevereiro de 2016)

“Na cidade existem vários interesses, o do público, o dos empresários, o da população, então você tem que jogar pra poder manter um equilíbrio” (Gestor 2, fevereiro de 2016).

A população ao se deparar com a chegada desses empreendimentos, que se lançam sobre suas casas e seus bairros, e entendendo o impacto sobre suas vidas, parece confundir o que é dever do estado e do município com a dimensão dos condomínios industriais, uma vez que o estado preocupa-se em produzir as condições necessárias para o capital privado e não para a população.

“Na implementação do Serra Log eles reclamaram (comunidade do bairro Campinho da Serra) que eles seriam os mais impactados, e que no bairro não haveria escola, não tinha posto de saúde... mas isso é responsabilidade do município e não do empresário. Do ponto de vista do empreendimento, da urbanização, vai trazer mais empregos, mais indústrias, mais fornecedores, enfim, ele vai qualificar profissionalmente o bairro. Não adianta cobrar o que é responsabilidade do município. Nesse caso a medida mitigadora foi a construção do anel de acesso viário.” (Gestor 2, fevereiro de 2016)

Na imagem abaixo (Figura 43), percebemos que a expansão dos empreendimentos na Serra às margens da BR-101 acontece efetivamente nas áreas privilegiadas. O próprio marketing dos condomínios faz questão de demonstrar a localização como o fator crucial e a consequente proximidade e facilidade para a produção, realização e distribuição das mercadorias. Ressaltamos que o marketing custa à produção do condomínio menos de 3% de seu valor total.

Figura 43 Marketing do Condomínio Piracema



FONTE: www.piracema.com.br

Percebemos que o que se busca nesse caso é a extração de uma renda imobiliária, já que o entorno do empreendimento e sua localização acabam sendo a justificativa para a cobrança do preço do terreno. Todos os empreendedores que estão nessa localidade mencionam que:

“Estar no contorno pode ser um privilégio, afinal quem pode estar no melhor ponto do Estado para carga e descarga de mercadorias? A terra aqui custa o preço da localização. É o preço que se paga pela logística perfeita.”
(Proprietário 1, janeiro de 2016)

Por outro lado os proprietários imobiliários têm buscado em áreas mais longínquas a reprodução de seu capital, áreas mais afastadas do perímetro urbano. A localização do Serra Norte, por exemplo, mostra-nos isso.

“O vetor de crescimento saiu de Carapina e veio pra cá (direção de Serra sede), o próprio Plano Diretor Urbano (PDU) previu áreas industriais aqui, como o Serra Log. O Serra Log está parado por enquanto por questões de caráter ambiental.” (Gestor 2, fevereiro de 2016)

Se por um lado a expansão da cidade acontece, por outro a real designação disso ainda continua a mesma, a comercialização das áreas em Serra.

“Buscar novas áreas é vital para a construção, pois assim, você garante seu mercado no futuro, e um preço bom para os terrenos. Por que você acha que alguém faz um banco de terras? Pro mercado futuro, claro. Quem não quer vender áreas valorizadas amanhã?” (Proprietário 1, janeiro de 2016).

Em suma, este trabalho pode nos permitir analisar que, a renda da terra continua sendo o alvo da produção imobiliária. O preço da terra é mais do que tudo que mencionamos até agora, ele é socialmente estabelecido por uma disputa. O que nos revela que não estamos lidando com algo de caráter somente quantitativo, mas, sobretudo, com uma disputa pela mais-valia entre os atores envolvidos no processo de produção do espaço urbano.

Trata-se de redefinir a questão, reconhecer que não é mais suficiente apenas delinear esses personagens, dizendo que seus interesses são improdutivos e fundados na especulação. Em outras palavras, a análise tem de apontar para a ação dos agentes na perspectiva da produção social do espaço urbano perguntando sobre as contradições da cidade, para diferenciar e não obscurecer o que poderia ser considerado secundário nessas transformações contemporâneas (PEREIRA, 2011, p. 26).

“Se você for analisar a cidade como um todo, o que seria ideal? Não implantar aqui, na verdade, onde é o Serra Log, já é cercado pelo industrial. Você pega o zoneamento e olha, a única ZEE é essa aqui, está tudo cercado por zona de uso residencial. Nós ficamos meio que enclausurados. Já o CIVIT tá cercado por zona residencial, foi à cidade que abraçou não o contrário. Carapina inteira, segundo os planos de desenvolvimento seria voltada para indústria, mas o mercado não conseguiu absorver isso tudo. Onde esses empreendimentos estão eles vão trazer uma série de uso em volta.” (Gestor 2, fevereiro de 2016)

O que percebemos é que nessa disputa entre os agentes da produção do espaço urbano o habitar a cidade em seu sentido mais complexo tem se esvaído. E que no município de Serra além das decisões do lugar da habitação, o imobiliário suplanta a própria indústria no que diz respeito à localização e organização espacial. Na Serra o imobiliário parece tomar a frente até mesmo da política, impondo seus desejos de valorização e acumulação, em detrimento da população. E somente as políticas públicas podem, efetivamente, produzir espaços menos segregadores e direcionados as elites locais.

A população ainda precisa arcar com a produção desses novos empreendimentos neste período de reestruturação imobiliária, uma vez que eles por expandirem o tecido urbano das cidades acabam ampliando os custos da vida da classe trabalhadora. Que diante da necessidade de habitar a cidade já tem buscado

alternativas para sobreviver e morar, como a autoconstrução, por exemplo.

“Isso tudo traz um custo para o município. Pois, a cidade cresce, se expande e nós precisamos prover os equipamentos e infraestrutura para isso. Não sai barato... e nem sempre é o que a população mais precisa, poderíamos estar investindo em algo essencialmente mais importante.”
(Gestor 1, janeiro de 2016)

“Basicamente devido à infraestrutura urbana, que a Serra se propôs a fazer. Ela paga algum preço por isso (o município de Serra), porque como é um município com infraestrutura, mas ele é muito amplo, muito horizontalizado... hoje o preço do desenvolvimento nesse aspecto é maior custo da passagem de mobilização, maior custo de implantação de creches, escolas e postos de saúde. Porque territorialmente isso acabou se transformando em uma cidade espraiada, dispersa...” (Proprietário 2, janeiro de 2016)

O preço da construção da cidade tem sido alto para seus moradores, que se deparam no cotidiano com serviços públicos de pouca qualidade, com distâncias cada vez maiores dos seus locais de trabalho, com a falta de equipamento de lazer públicos na cidade, dentre outros problemas.

A produção do espaço e sua valorização parecem agora ser condições para a valorização de capitais, evidenciando um movimento entre a mundialização e a produção do espaço próximo, que ao revelar-se, se estende de forma cada vez mais fragmentada e segregadora, produzindo espaços de pouca solidariedade e convivência.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As nossas leituras nos possibilitaram perceber que a atual produção de nossas cidades está diretamente ligada aos anseios do capital, que para reproduzir-se no imobiliário necessita do monopólio espacial. O que vemos é uma sobreposição do valor de troca em relação ao valor de uso dos espaços.

A lógica da (re) produção imobiliária não está cerceada apenas pela escala nacional da economia, encaminha-se para além, é global. O capital global atua diretamente sobre o local, criando novas formas urbanas, que modificam e (re) organizam os espaços produtivos na cidade, inserindo novas possibilidades. Possibilidades que passam desde a expansão das manchas urbanas, a implosão dos grandes centros, assim como a escolha de locais que serão áreas centrais para a reprodução do capital financeiro.

Diante desta produção capitalista do espaço, percebemos que os condomínios industriais são o resultado dos anseios do mercado imobiliário, que os entende como uma nova estratégia para a produção e reprodução do capital, através da valorização de novas áreas nas cidades e da dispersão da atividade industrial na mesma e também demarcam o papel cada vez mais privativo e fragmentado que elas possuem.

Os condomínios industriais no município de Serra podem ser originados pela iniciativa privada ou pela esfera pública, localizam-se prioritariamente próximos as malhas viárias e são responsáveis por um novo padrão de organização da produção industrial. Possuem em seu arranjo interno diferentes características e são capazes de dinamizar o mercado de terras urbanas.

Concluimos de fato que independentemente da natureza jurídica dos empreendimentos, se condomínios efetivamente, ou se apenas loteamentos fechados, o compartilhamento de serviços internos acontece (segurança, limpeza, luz...), assim entendemos que a natureza genuína da propriedade condominial está sendo posta em prática. Demonstramos também que além do compartilhamento de serviços em seus arranjos internos a produção está acontecendo, então, em acordo com Lencione (2011) optamos por essa designação.

Constatamos também que a cidade de Serra já não é mais produzida por uma lógica industrial, mas pela prática urbana. Uma vez que a produção de condomínios não se submete à lógica centro-periferia mais, mas a produção de novas centralidades em áreas mais afastadas dos centros urbanos. Essas centralidades tem como essência o processo de reestruturação imobiliária, que na busca pela renda da terra, amplia suas estratégias para as áreas mais distantes da cidade.

Isso tem gerado o espraiamento da cidade já que são criadas novas frentes de ocupação no município, ampliando o seu tecido urbano. Se antes a indústria impulsionava o crescimento urbano do município, hoje, inegavelmente poderemos afirmar que esse papel é do imobiliário. A cidade cresce segundo os seus desígnios, já que as suas vontades são impostas até mesmo sobre o PDM.

Isso tem gerado o encarecimento de custo de vida na cidade para a população que parece ser o único grupo a não lucrar diretamente com a construção desses ambientes. Os custos aumentam porque a expansão do urbano demanda recursos do estado e do município, como vias, iluminação pública, escolas enfim, equipamentos públicos necessários à população que é atraída/direcionada para essas novas centralidades.

Esses empreendimentos tem como essência a busca pela localização e logística ideais, e, sobretudo, a obtenção de uma renda, que é disputada intensamente entre promotores imobiliário, latifundiários e o estado, que também parece estar nesse jogo rentista.

O papel do Estado e da PMS é duplo no jogo da apropriação rentista, pois, ora aparece como regulador das políticas públicas que favorecem a implantação e comercialização dos condomínios privativos, ora aparece como promotor imobiliário, que também quer sua fatia na apropriação da renda obtida pela propriedade do espaço em Serra.

Percebemos também que a influência dos promotores imobiliários no município é muito forte e suplantou as decisões dos demais, pois claramente os seus anseios se sobressaíram em relação aos anseios dos industriais, que tiveram suas áreas de atuação reduzidas no zoneamento do município, em detrimento de um crescente

aumento da participação do imobiliário; que se aproveitando desta situação gerou um novo produto para a cidade, o condomínio industrial.

Assim além de controlar a localização da indústria o imobiliário na Serra consegue monopolizar os espaços de reprodução de seu capital já que a produção industrial requer o espaço como condição *sine qua non*.

Essa nova racionalidade já era prevista por Lefebvre, que entendia a mercantilização crescente do espaço como a formação de uma nova indústria, a imobiliária. Para ele a tendência seria de que o imobiliário, doravante mobilizado (construções, especulações), se tornaria central para o capitalismo “como uma nova indústria, menos submetida aos entraves, saturações e dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias” (LEFEBVRE apud LENCIONE, 2011, p. 196). Assim, o interesse dos promotores imobiliários se torna extremamente importante, suplantando até mesmo o poder público, atualmente, na conformação do espaço das indústrias.

O espaço tornou-se um lugar privilegiado para a reprodução e acumulação do capital, sobretudo com o intenso e extenso processo de urbanização das cidades no mundo. Cada vez mais as cidades se constroem sobre a égide do capital, deixando de lado a prática urbana e a tão sonhada utopia da cidade enquanto lugar de encontro. O que se nota, em contrapartida, é a construção de espaços cada vez mais homogêneos, fragmentados e hierarquizados, seguindo a nova ordem de urbanização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BITTENCOURT, G. **História geral e econômica do Espírito Santo**: do engenho colonial ao complexo fabril-portuário. Vitória: Multiplicidade, 2006.

BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. **A construção da cidade**: Formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor&Cultura, 2002.

_____. **Espaço urbano, habitação e uso do solo**. In: SERRA (ES). Prefeitura Municipal da Serra. Agenda Serra 21: plano estratégico 2007-2027 / Prefeitura Municipal da Serra. Serra: PMS, 2008.

_____. **A Construção da Cidade**: Formas de Produção Imobiliária em Vitória: Flor&Cultura, 2002.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira; GONÇALVES, Thalimar Mathias. **Produção do Espaço Urbano da Serra - Espírito Santo**: estratégias recentes da construção imobiliária. Revista Mercator, v. 8, n. 17, p. 69-78, set./dez. 2009.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARCANHOLO, Reinaldo. **Capital: essência e aparência**. Vol.2. Expressão Popular. São Paulo: 2013.

CHESNAIS, François. **A mundialização do Capital**. São Paulo: Xamã, 1996.

DI PIETRO, M.S.Z. **Direito Administrativo**. 26 ed. São Paulo: Atlas, 2013.

FINATTI, Rodolfo. **Condomínios Empresariais nas Áreas Metropolitanas do Estado de São Paulo**: Produção Imobiliária e Localização da Indústria. Dissertação de mestrado – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

FIOROTTI, Alexandre. **Indústria, Conjuntos Habitacionais e Assentamentos Precários**: o Distrito de Carapina, município da Serra (ES) de 1966 A 1995

GOMES, Helder. **Planejamento Estratégico**. Agenda 21-2007-2027.

GONÇALVES, Thalimar Mathias. **Novas estratégias da produção imobiliária na Grande Vitória**: um estudo sobre as recentes transformações do espaço urbano da Serra-ES. 2010. 177 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Espírito Santo, Centro de Ciências Humanas e Naturais, 2010.

GOTTDIERNER, MARK. **A Produção Social do Espaço**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

HARVEY, David. **Justiça Social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

_____. EDICIONES AKAL, S. **Ciudades Rebeldes: Del Derecho de la Ciudad a la Revolución Urbana**. MADRID-España: EDICIONES AKAL, S. A, 2013.

_____. **Condição pós-moderna:** uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. 15. ed. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. Rio de Janeiro: Edições Loyola, 2006. 349 p.

_____. **Los limites del capitalismo y la teoria marxista.** México: Fondo de Culturas Econômica, 1990.

IJSN. **Plano de Transporte Urbano da RMGV.** 1978.

JARAMILLO, Samuel. **Las formas de producción del espacio onstruido em Bogotá.** In: PARDILLA, E. (Org.). Ensayos sobre el problema de la vivienda em México. Cidade do México: Latina, UNAM, 1982. p. 149-212.

LEFEBVRE, Henry. **A Reprodução das Relações de Produção.** Tradução: Antonio Ribeiro e M. do Amaral. Porto (Portugal): Publicações Escorpião – Cadernos O Homem e a Sociedade, 1973. 115

_____. **Para compreender o pensamento de Karl Marx.** Lisboa, Livraria Editora Pax, 1981b.

_____. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte. Editora: UFMG, 1999. Tradução de Sérgio Martins.

_____. **A produção do espaço.** Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000).

_____. **A Revolução urbana.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LENCIONI, S. **Da Metrópole como estratégia desenvolvimentista à metrópole como sobrevida do capitalismo.** In: PEREIRA, Paulo César Xavier; HIDALGO, Rodrigo. Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. Santiago: PUC-Chile, 2008. p. 41-54.

LENCIONI, S. **Condomínios industriais:** um novo nicho dos negócios imobiliários. 2011.

LENCIONI, S. **Reestruturação imobiliária:** uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário. Revista Eure- Vol. 40. Nº 120. 2014.

MARTINS, J.S. **Os camponeses e a política no Brasil.** Petrópolis, RJ, Vozes, 1983. p.151 - 177.

MARX, Karl. **O capital:** crítica da economia política, livro terceiro – o processo global de produção capitalista. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MOREIRA, V.A. **Produção Imobiliária e Novas Formas Espaciais na Região Litorânea do Município de Serra – ES.** Anais do VII Congresso Brasileiro de Geografia. Vitória, 2014.

OLIVEIRA, M.R.N. **A renda da terra e suas cambalhotas:** Uma discussão sobre renda fundiária urbana, solo como mercadoria e a centralidade do Iguatemi. GeoTextos, v. 1, n. 1, 2005, p. 29-50

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, Técnica e Construção.** São Paulo: Nobel, 1998.

_____. **Agentes imobiliários e reestruturação:** interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. **Reestruturação Imobiliária em São Paulo (SP):** Especificidade e Tendências. In: PEREIRA, P. C. X. (Org.). Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____, P. C. X. **São Paulo:** A Construção da Cidade 1872-1914. São Carlos: Rima, 2004.

_____. **Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina:** Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía. 2008.

_____. (Org.). **Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

_____. **Produção imobiliária e reconfiguração das cidades:** espaço e política. XVI ENANPUR- ESPAÇO, Planejamento e Insurgência. Sessões livres. 2015 Acesso em : http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_dl=103.

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO DA CIDADE - **AGENDA 21**-Serra-ES. 2011.

POLANIY, K. **A grande transformação:** as origens de nossa época/ Karl Polanyi; tradução de Fanny Wrabel. - 2. ed.- Rio de Janeiro: Compus, 2000.

REIS, L. C. T. **Descentralização e Desdobramento do Núcleo Central de Negócios na Cidade Capitalista:** Estudo Comparativo Entre Campo Grande e Praia do Canto, Na Grande Vitória-ES. Rio de Janeiro, 2007.

REVISTA INDÚSTRIA CAPIXABA. **Uma publicação oficial do Sistema** Findes. Nº 295. Mai/Jun/2011.

RUFINO, M. B. C. **Incorporação da Metrópole:** centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza. São Paulo: 2012.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização:** do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SIQUEIRA, M.P. S. **Industrialização e empobrecimento urbano:** o caso da Grande Vitória, 1950/1980. Vitória: EDUFES, 2001.

SOJA, E. **Geografias pós-modernas:** a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SPOLON, A.P.G. **Hotelaria, cidade e capital:** o edifício hoteleiro e a reestruturação dos espaços urbanos contemporâneos. Tese de Doutorado- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo- USP, 2011.

SPOSITO, E.S. **A produção do território, o paradigma dos eixos e a localização de atividades industriais.** In: Negócios imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina. São Paulo: FAU USP, 2011.

SPOSITO, M. E.B.; SPOSITO, E. S. **Reestruturação econômica, reestruturação urbana e cidades médias.** In: XII Seminário da Rede Iberoamericana de Pesquisadores sobre Globalização e Território (RII), 2012, Belo Horizonte. Trabalhos. Belo Horizonte: UFMG, 2012. v. 1. p. 1-17.

TONE, B. **Notas Sobre A Valorização Imobiliária em São Paulo na Era do Capital Fictício.** Dissertação: 2010.

TOPALOV, C. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil.** In: FORTI, Reginaldo (Org.). Marxismo e Urbanismo capitalista. Trad. Maria Helena Vaz. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

ZANOTELLI, C. E FERREIRA, F.C. **Impactos Socioambientais e Fragmentação Urbana dos Loteamentos Fechados Alphaville.** Revista de Ciências Sociais da Ufes. Nº 12. 2012.

ANEXOS

Quadro 7: Informações gerais - Condomínio Industrial Jacuhy – 2016

JACUHY	
Acesso:	Rod. do Contorno (BR-101, trecho Cariacica - Serra)
Área total do terreno:	8.067.866,62 m2
Área total dos lotes:	5.849.089,32 m2
Área comercializada:	438.551,32 m2
Taxa de ocupação:	7%
Status:	Em licenciamento
Restrições ambientais:	- Local de escoamento de água, portanto vulnerável a alagamentos;
	- Área vulnerável a alagamentos;
	- Faltam estudos complementares para obter licenciamento;
	Será constituída uma APA privada atrás do condomínio
Características:	- Lotes disponíveis para empresas de grande porte
Infraestrutura:	- Em construção
Valor do terreno:	Entre R\$150,00 e R\$ 180,00

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 8: Informações gerais - Condomínio Industrial Piracema – 2016

PIRACEMA	
Acesso:	Rod. do Contorno (BR-101, trecho Cariacica - Serra)
Status:	- Licenciado
Área total do terreno:	2.512.413,02 m2
Área total dos lotes:	1.652.584,17 m2
Área comercializada:	985.926,06 m2
Taxa de ocupação:	60%
Restrições ambientais:	- Local de escoamento de água, portanto vulnerável a alagamento;
	- Terraplanagem responsável por assoreamento
	- Polo assumiu responsabilidade da execução de obras de drenagem para escoamento da água
	- Polo licenciado
Características:	- Variedade nos tamanhos dos lotes, comportando empresas de grande e pequeno porte
	- Disponibilidade de lotes para empresas âncoras e satélites, como prestadores de serviços industriais
	- Expectativa de atrair empresas de logística e petroquímica
	- Apoio às atividades offshore (Petrobras e empresas satélites)
Infraestrutura:	- Loteamento
	- Acesso em duplicação (Rod. do Contorno)
	- Ruas internas pavimentadas
	- Não tem rede de esgoto
	- Sinalização precária (conflito com DNIT)
	- Subestação de energia para atender a grandes demandas de energia.
Valor do terreno:	Entre R\$ 90,00 – R\$ 170,00/m2

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 9: Informações gerais - Condomínio Industrial Tims-2016

TIMS	
Acesso:	Rod. do Contorno (BR-101, trecho Cariacica - Serra)
Status:	Consolidado
Área total do terreno:	2.400.000 m2
Área total dos lotes:	1.085.104 m2
Área comercializada:	644.753,75 m2
Taxa de ocupação:	59%
Restrições ambientais:	- Polo licenciado
Características:	- Lotes industriais e comerciais
	- Condomínio empresarial
	- Abriga principalmente empresas de logística e metalmecânica
Infraestrutura:	- Condomínio industrial
	- Área exclusiva para atividades de comércio e serviços
	- Vias internas pavimentadas
	- Acesso viário em duplicação
	- Ramal ferroviário
Valor do terreno:	Entre R\$ 200,00 – R\$ 250,00/m2

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 10- Informações gerais - Condomínio Industrial CIVIT I- 2016

CIVIT I	
Acesso:	- Av. CIVIT I
Área total do terreno:	1.984.694 m2
Área total dos lotes:	985.821 m2
Área comercializada:	- Consolidado
Status:	- Consolidado
Taxa de ocupação:	100%
Restrições ambientais:	- Polo licenciado
Parâmetros urbanísticos	Consultar Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Serra
Perfil das empresas:	- Majoritariamente indústria de transformação
	- Predomínio de atividades de rochas
	- Outras atividades variadas
Infraestrutura:	- Loteamento
	- Acesso viário pavimentado
	- Vias internas pavimentadas
Valor do terreno:	

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 11: Informações gerais - Condomínio Industrial CIVIT II- 2016

CIVIT II	
Acesso:	- Av. CIVIT II
	- Av. Manguinhos
Status:	- Consolidado
Área total do terreno:	4.694.893 m ²
Área total dos lotes:	2.861.657 m ²
Área comercializada:	- Consolidado
Taxa de ocupação:	100%
Restrições ambientais:	- Polo licenciado
Perfil das empresas:	- Predomínio de indústrias de transformação e comércio
	- Grande concentração de empresas de comércio atacadista, metalmecânicas, de rochas e de construção
	- Serviços industriais e de apoio às empresas
Infraestrutura:	- Loteamento
	- Acesso viário pavimentado
	- Vias principais pavimentadas
	- Vias internas sem calçamento
Valor do terreno:	R\$ 250,00

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 12: Informações gerais - Condomínio Industrial Serra Log- 2016

Serra Log	
Acesso:	BR-101, próximo à Serra sede
	Projeto
Status:	Expectativa de aprovação do projeto:
Área total do terreno:	1.800.000 m ²
Área total dos lotes:	902.802 m ²
Área comercializada:	100.000 m ² (Grupo Martins)
Taxa de ocupação:	14%
Restrições ambientais:	- Licenciamento deverá observar manutenção de um corredor ecológico no entorno do polo.
Características:	Tamanhos dos lotes a serem definidos
	Conceito de condomínio, com controle, segurança e vigilância
	Capacidade de comportar de 50 a 100 empresas
	Voltado para atividades de logística, comércio atacadista, atividades de serviços gerais, transportadoras, montagem industriais, etc.
Infraestrutura:	Em construção
	Acesso exclusivo a partir da BR-101
Valor do terreno:	R\$ 150,00 a R\$ 180,00

Fonte: Elaboração da autora.

Quadro 13- Informações gerais - Condomínio Industrial Serra Norte-2016

Serra Norte	
Localização:	- BR-101
Status:	- Projeto em licenciamento
Área total do terreno:	3.942.995 m2
Área total dos lotes:	1.626.394 m2
Área comercializada:	nd
Taxa de ocupação:	nd
Restrições ambientais:	- Critérios serão definidos após apresentação da proposta do polo
	- Impacto sobre a bacia Reis Magos deverá ser observada
	- Distância da área urbana permite atividades de maior impacto
Características:	- Lotes disponíveis para empresas de grande porte
	- Espera-se desenvolver um polo metalmeccânico, com empresas de serviços e montagem industrial
	- Terrenos grandes, em torno de 20 mil metros quadrados
	- Capacidade para abrigar em torno de 100 empresas.
Infraestrutura:	- Em construção
	- será composto com rede de água, rede esgoto, rede elétrica, drenagem pluvial, terraplenagem e pavimentação das vias.
	- Ligação com a nova BR-101 (Contorno do Mestre Álvaro)

Fonte: Elaboração da autora.

Roteiro de Entrevista

1- O capital Inicial deste investimento foi proveniente de onde? (Financiamento, sócios...?) (Valor, montante imobilizado nesse início, entorno de quantos?)

2-Desse capital inicial, quantos % foram destinados para:

- a) Infraestrutura: _____
 b) Propaganda: _____
 c) compra do terreno: _____

3- Para que esse dispêndio de capital inicial seja “remunerado” pela comercialização ou aluguel dos lotes, qual seria ao preço referencia do m² no condomínio?

4- Algum programa do governo viabilizou a produção desses empreendimentos?

5- Por que investir nesse tipo de empreendimento, com finalidade industrial, logística... ?

6- Como funcionou o processo de compra dos terrenos?

7- Como acontece o processo de “formação” dos preços de venda das áreas?

8- Qual a importância da localização para o empreendimento?

1- Quais os motivos levaram a produção deste tipo de empreendimento?

2- Existe compartilhamento de serviço? Se sim, quais?
